



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 20/29245-39
Saksbehandler Ingunn Dahlseng Håkonsen

Utvalg	Møtedato
Fylkesutvalget	02.12.2025

Grimstad kommune- Uttalelse med innsigelse til detaljregulering av Vafjellveien, Fløyheia, Odderura og Vågsnes

Fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak

- 1) Fylkesutvalget fremmer innsigelse til reguleringsplanen på følgende grunnlag:
 - a) Kulturminner id: 281771-0, 281787, 281789 i nord og 13552-1 i sør er ikke ivaretatt i planforslaget.
 - b) Trafikksikkerhet er ikke ivaretatt i planforslaget. Kryss og avkjørsler er ikke oppgradert til å håndtere økt trafikk, og forslaget begrenser framtidig utvikling, drift og vedlikehold langs fylkesvegnettet.
- 2) Innsigelsen kan trekkes dersom:
 - a) Kulturminner i nord: Formålene parkering (PP8) og fritidsbolig (FB1) tas ut av planen og adkomstveg (KV15) legges lengre mot øst.
 - b) Kulturminner i sør: Grusvegen i sørvest flyttes inn på næringsområdet og det legges en større hensynssone rundt gravhaugen. Alternativt må gravhaugen graves ut på tiltakshavers bekostning.
 - c) Trafikksikkerhet: Planforslaget omarbeides slik at alle kryss og avkjørsler imøtekommer økt trafikkmengde, turdrag (TD4) tas ut, renovasjonsanlegg (f_RA1 og 2) flyttes mm. og bestemmelser omarbeides. jf. saksframlegg.
- 3) Fylkeskommunedirektøren ber kommunen følge opp øvrige faglige anbefalinger, spesielt tilknyttet planbestemmelser og trafikksikkerhet.

Vedlegg

0 Saksprotokoll TU 16.09.2025

1 Plankart sør - Vafjellveien

2 Plankart nord - Fløyheia Odderura og Vågsnes

3 Bestemmelser

4 Planbeskrivelse

Innspill til oppstart av arbeid med - detaljregulering del av Vågsholt/Krømpe/Vågsnes området - gnr. 178/1 mfl. og 202/420 - Plan id 331

Sammendrag

Planforslaget for Vafjell, Fløyheia, Odderura og Vågsnes omfatter to nye boligområder, spredt boligbebyggelse, næringsbebyggelse og to småbåthavner.

Fylkeskommunedirektøren anbefaler innsigelse for å sikre automatisk freda kulturminner, trafiksikkerhet og fremtidig utvikling av fylkesveinettet. Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt gjennom planforslaget, og det er nødvendig med omarbeiding av forslaget.

Videre anbefales det å kvalitetssikre planbestemmelsene slik at planen kan realiseres i tråd med intensjonen.

Saksopplysninger

Grimstad kommune har lagt planforslag til Vafjellveien, Fløyheia, Odderura og Vågsnes til høring og offentlig ettersyn. Fylkeskommunen har fått utsatt frist til 4. desember 2025 i saken. Alle saksdokumenter ses her: [Vafjellveien, Fløyheia, Odderura og Vågsnes - Grimstad kommune](#)

Bakgrunn

Planforslaget ligger sørøst for Omre og fv. 420 og er fordelt på to ulike områder, jf. figur under. I nord preges området av kupert skoglandskap med spredt boligbebyggelse og noe dyrket mark. Ved Nørholmkilen ligger en mindre brygge og en grunn vik (Odderura). I sør langs Vafjellveien finnes næringsbygg og spredte boliger.



Figur 1 Blå sirkler viser plassering av planforslagets to områder, nord og sør. (kilde: skjermdump fra kommunens kartløsning)

Hovedtrekk i forslaget

Planforslaget er delt i to deler:

- Vafjellveien i sør
- Odderura, Fløyheia og Vågsnes i nord.

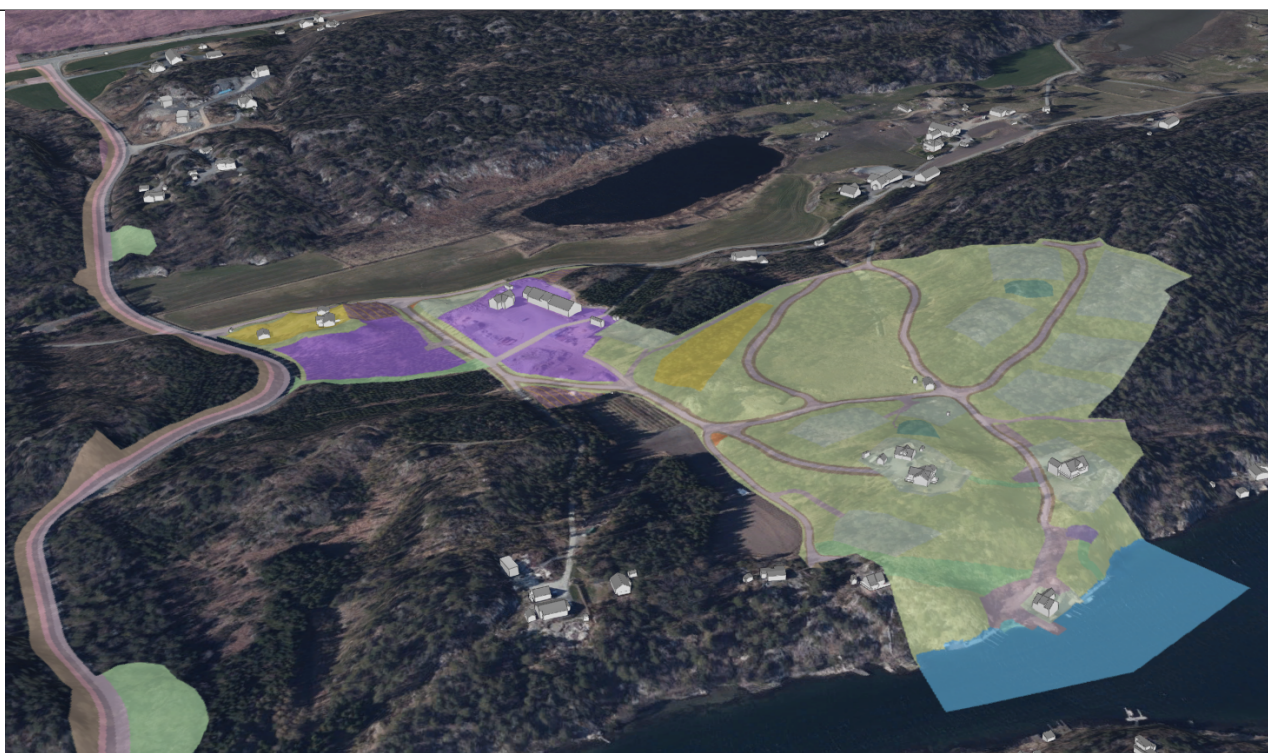
Odderura, Fløyheia og Vågsnes i nord:

Boligområdet på Fløyheia er det foreslått 12 nye eneboliger, hvor det i dag ligger to eksisterende boliger. Det er noe uklart om eksisterende boliger kommer i tillegg.

Lengre mot nordøst ved Odderura og Vågsnes er det foreslått hhv. 11 og 14 fritidsboliger med tilhørende småbåthavn. Småbåthavnen skal ha plass til maks 40 plasser. Adkomst til området er fra fv. 420.



Figur 2 Skjermdump av planforslaget i nord. Fløyheia til venstre og til høyre vises Odderura og Vågsnes.



Figur 3 Skjermdump av planforslaget i sør. Til venstre ligger gang-sykkelvei langs Homborsundveien og til høyre vises planforslaget for Vafjellveien og småbåthavn med plass til sjøfly.

Kilde: 3D-kart for planforslaget

<https://agderfk.maps.arcgis.com/apps/webappviewer3d/index.html?id=3fc5d733f04c4511997625c03f311b78> (Søk på Vafjell)

Vafjellveien i sør:

Langs Vafjellveien er det foreslått to store næringsområder, et nytt boligfelt, spredt boligbygging og småbåthavn med parkering. Det er foreslått plass til maks to sjøfly. I området ligger noe eksisterende bebyggelse for næring og boliger samt en liten brygge ut i Bufjorden.

Forslaget er i stor grad i tråd med gjeldende kommuneplans arealdel. Nytt boligområde med 7 eneboliger og økning av spredt boligbyggelse fra 7 til 11 stykker er ikke i tråd med kommuneplanen. Kommunen nevner i sitt saksfremlegg at i den spredte boligbebyggelse foreslås med tomter og mulighet til å bygge opp til 3- 4 ganger større enn hva som er normalt.

Innspill ved planoppstart

Planarbeidet ble varslet oppstart i 2020. Fylkeskommunen stilte flere spørsmål som planarbeidet skulle belyse: forholdet mot nærliggende massetak i nordvest, trafiksikkerhet langs fylkesvei, bokvalitet, natur, miljø og friluft, vannforvaltning samt kulturminner og kulturmiljø (se vedlagt innspillsbrev datert 31.1. 2021). Innspillene er delvis fulgt opp.

Vurderinger

Fylkeskommunedirektøren har følgende vurdering av saken:

Automatisk freda kulturminner

Bakgrunn

Agder fylkeskommune foretok en arkeologisk registrering i forbindelse med oppstart av reguleringsplan. Det var fra tidligere kjent en gravhaug (Askeladden id: 13552-1) innen planområdet. Det ble i tillegg registrert tre steinalderboplasser og en ny gravhaug.

Steinalderboplassen med id: 281771-0 er vurdert til å være tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

I uttalelse datert 26.11.2021 oppfordret fylkeskommunen v/ avdeling for kulturarv tiltakshaver om å tegne inn en hensynssone omkring kulturminnene for å ivareta dem i det miljøet de ligger i. Dette er ikke fulgt opp i planforslaget.

Automatisk freda kulturminner ikke ivaretatt - innsigelse

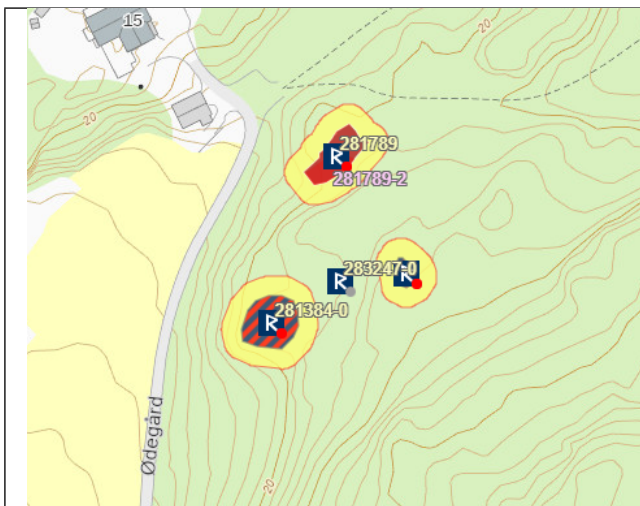
Hensynet til automatisk freda kulturminner er ikke tilstrekkelig ivaretatt gjennom planforslaget.

1) Fylkeskommunedirektøren ber om at det reises innsigelse til tomt FB1 og parkeringsplass (PP8) på grunn av utilbørlig skjemming av steinalderboplass (Askeladden id: 281787 og 281789) og gravhaug (Askeladden id: 281789).

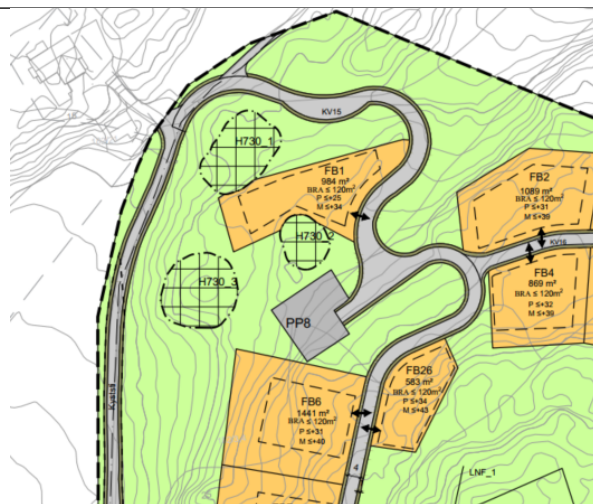
Innsigelsen kan løses ved at PP8 og FB1 tas ut av planen og ved at adkomstvegen trekkes lengre mot øst.

2) Gravhaugen med Askeladden id: 13552 er dårlig ivaretatt i planen. Det er tegnet inn en hensynssone som rammer inn deler av gravhaugen. Plankartet viser at den blir liggende inneklemt mellom eksisterende veg mot nord og nordvest, næringsområde (NÆ1) i sørvest og nordvest, utsprengt areal (LNS2) i nord. Fylkeskommunedirektøren ber om at det reises innsigelse til utilbørlig skjemming av gravminnet.

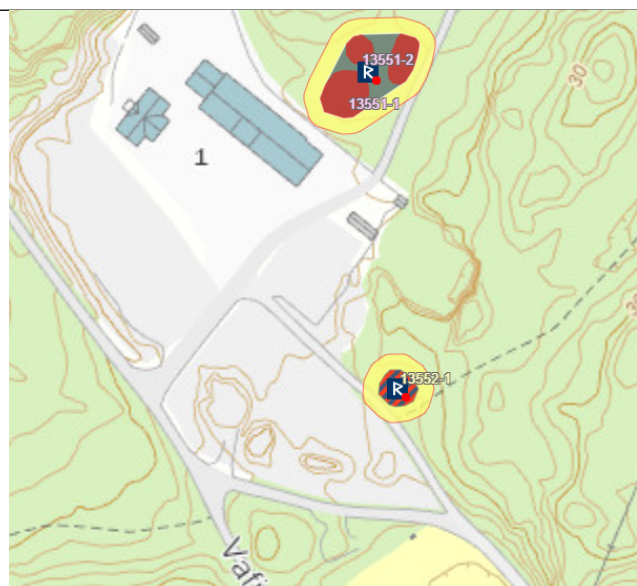
Innsigelsen kan løses ved å flytte grusvegen (KV12) i sørvest lenger ut på næringsområdet samt legge til en større hensynssone rundt gravhaugen. Alternativet er at den graves ut på tiltakshavers bekostning (krever søknad etter kulturminneloven § 8.4 ledd, dvs. omarbeidet planforslag).



Figur 4 Kartet til venstre vises de automatisk freda kulturminnene slik de ligger i dag. Fotokilde begge bilder: Skjermdump av Grimstad kommunes kartsider.

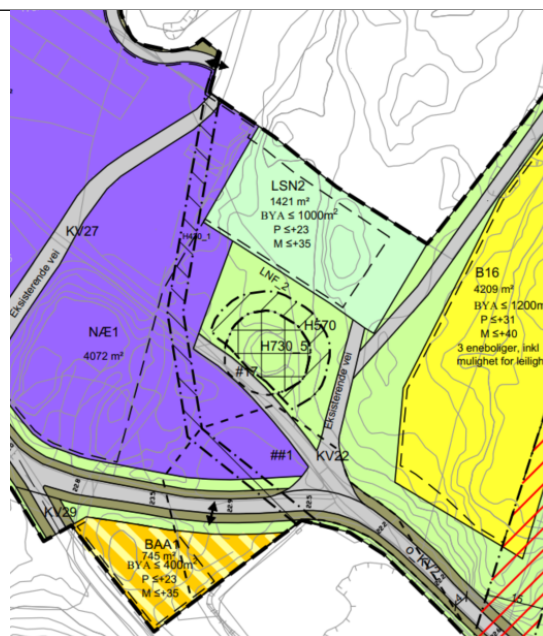


Figur 5 Kartet til høyre vises hvordan kulturminnene er plassert blant foreslått tiltak i planforslaget (FB1 og PP8).



Figur 6 Kartet til venstre vises de automatisk freda kulturminnene slik de ligger i dag blant dagens bebyggelse og veiføringer.

Fotokilde begge bilder: Skjermdump av Grimstad kommunes kartsider.



Figur 7 Kartet til høyre vises hvordan kulturminnene er plassert blant foreslått tiltak i planforslaget.

Riksantikvarens myndighet og rolle

Fylkeskommunedirektøren gjør oppmerksom på at fylkeskommunen skal underrette Riksantikvaren, hvis fylkesutvalget ikke vedtar innsigelsen. Riksantikvaren vil i så fall normalt reise innsigelse til planen.

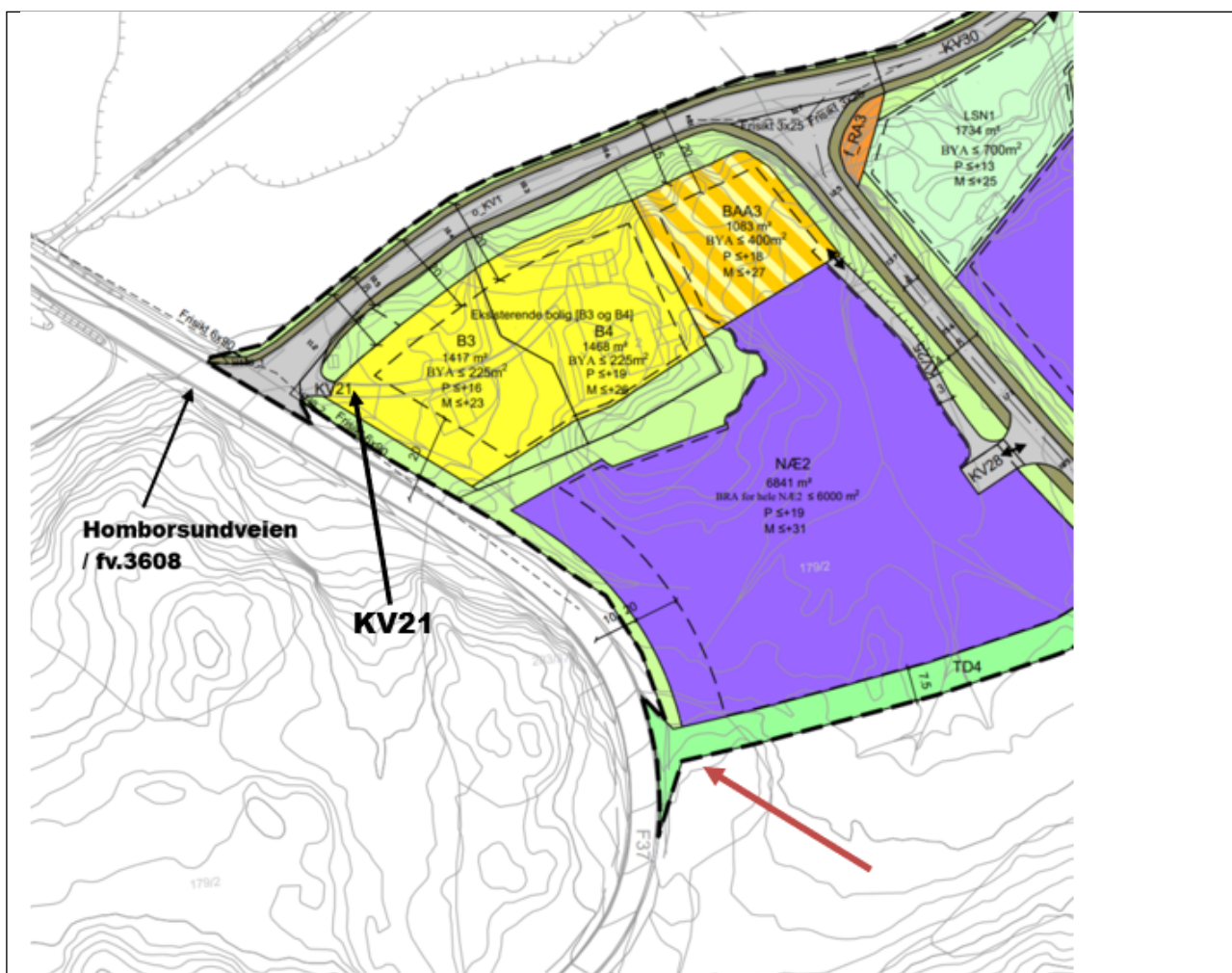
Samferdsel:

Bakgrunn:

Fylkeskommunen har ansvar for å ivareta fylkesvegnettet og trafiksikkerheten i arealplanleggingen.

Ved oppstart av planarbeidet opplyste fylkeskommunen om gjeldende krav til byggegrenser, friskt, støy og trygg skolevei. Det ble bedt om en trafikkanalyse som viste konsekvensene av tiltakene.

Fylkeskommunedirektøren vurderer at trafikksikkerheten samt eksisterende og framtidige behov langs fylkesvegnettet ikke er tilstrekkelig ivaretatt. Det mangler også trafikkanalyser som tydeliggjør konsekvens av tiltaket.



Figur 8 Viser skjermdump av plankartet sør Vafjellveien. Homborsundveien ligger i kant med planområdet. Avkjørsel til eksisterende bolig (KV21) markert med sort pil.

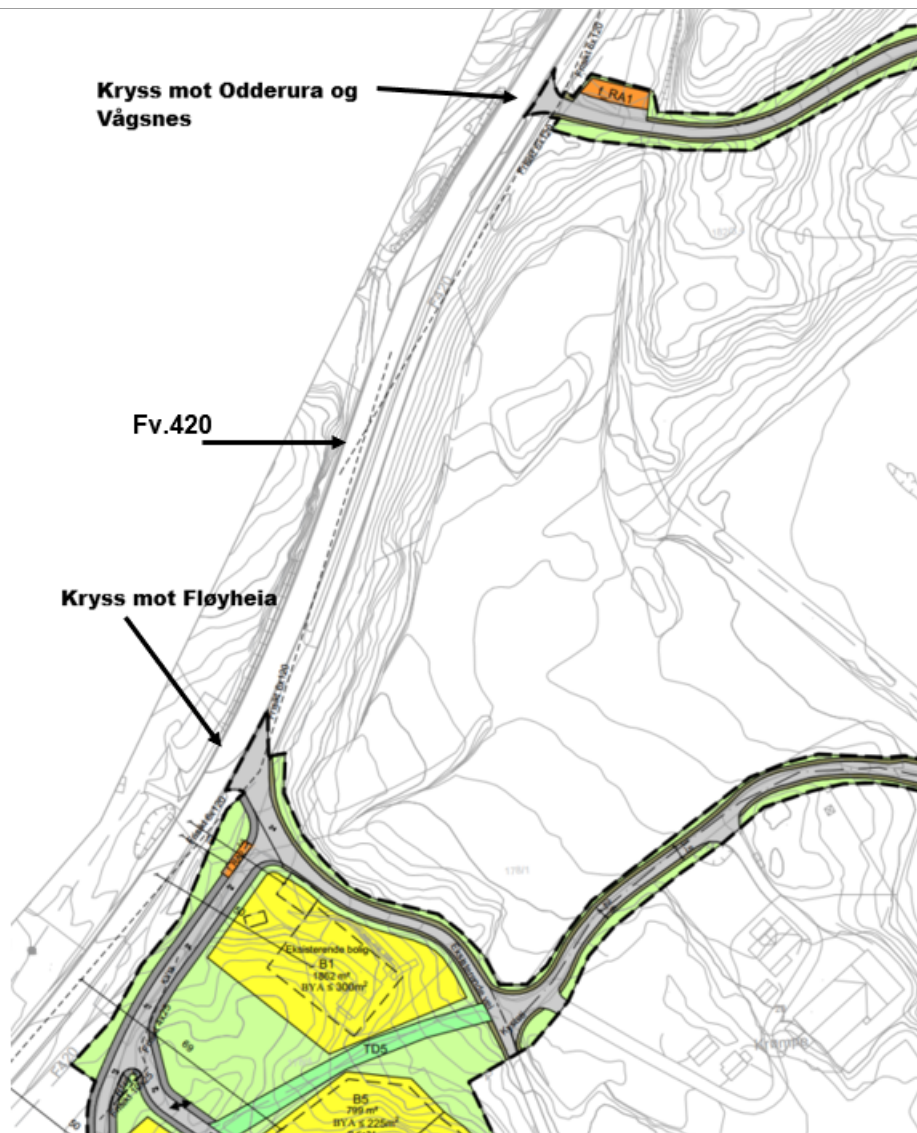
Nederst til høyre markert med rød pil, vises forslaget om gang- og sykkelvei i turdraget med påkobling i en brå sving.

Innsigelse – trafikksikkerhet

Planforslaget er ikke tilpasset en økt trafikkmengde og har flere tiltak som utfordrer trafikksikkerheten.

Fylkeskommunedirektøren ber om at det reises innsigelse til følgende i planforslaget:

- Trafikksikkerhet:
 - Kryss (o_KV1, KV14, ikke navngitt vei mot Fløyheia) og avkjørsler (KV 19, KV21) mot fylkesvei 420 og 3608.
 - Turdrag (TD4) med bestemmelse som tillater bygging gang- og sykkelvei ut mot fylkesvegen. Etablering gir økt risiko for ulykker.
- Hindrer fremtidig utvikling/drift/vedlikehold av fv. 3608 og 420:
 - Bestemmelser som tillater byggverk og tiltak innenfor byggegrenser mot fylkesvei (blant annet 2.1.1). Byggegrense på 20 m er ikke reelt.
 - Renovasjonsbygg (f_RA1 og f_RA2) ved krysset mot fv. 420.



Figur 9 Skjermdump av plankart nord. Viser krysspunkt fra fv.420 og mot foreslåtte tiltak. I krysset ligger renovasjonsløsning (f_RA1 og f_RA2 oransje markering) tett mot fylkesvegen.

Innsigelsen kan trekkes dersom planforslaget omarbeides på følgende måte:

Alle kryss må utarbeides i tråd med gjeldende krav om siktsoner mm. jf. håndbok 100.	<u>o_KV1- kryss fra Homborsundveien:</u> - KV21 må stenges og flyttes minst 30 meter fra fylkesvegen, slik at trafikkbildet blir lettere å lese. Dette vil redusere risiko for ulykker i framtiden.
	<u>Kryss til Fløyheia og kryss mot Odderura og Vågsnes (KV14):</u> Dette må tas hensyn til: - Trafikantene skal stå tilnærmet flatt inn mot framtidig gang-sykkelveg og veg. - Gang- sykkelvegen skal svinge inn 5 meter i krysset, og det skal etableres siktsoner.
	<u>Kryss til Fløyheia:</u> Dette må tas hensyn til: - Framtidig utvikling av gang- sykkelvegnett langs fylkesveg 420 skal ivaretas. Den blir trolig liggende på samme høyde som fylkesvegen. Det vil si at det må settes av areal til siktsoner, gjerde, fylling, overvann, arbeidsrom etc.

	- Ny veg til boligfelt (KV19) og renovasjonsanlegg (f_RA2) må flyttes slik at det er mulig å bygge gang-sykkelveg i framtiden.
--	--

- Renovasjonsanlegg (f_RA1) ved Odderura og Vågsnes flyttes pga nærhet til fylkesvei. Det må trolig settes av et større areal slik at renovasjonsbilene kan snu.
- Bestemmelser omformuleres slik at det ikke er tillatt med tiltak innenfor byggegrense, slik som bestemmelse 2.1.1.
- Turdrag (TD4) inkludert bestemmelse tas ut og reguleres til annet grønt formål.

Andre faglige råd om trafikksikkerheten i planen

I Regional plan for mobilitet for Agder 2023-2033 har to førende prinsipper:

- ta vare på det vi har
- prioritere barn og unge.

Fylkeskommunen har begrenset økonomisk handlingsrom for nye tiltak langs fylkesveg. Det er derfor lagt vekt på at utbygging må finne sted der eksisterende infrastruktur er tilfredsstillende. Ved nyetableringer må utbygger løse de utfordringer som dette skaper, dvs. dekke kostnader til tilfredsstillende infrastruktur.

Gang- og sykkelvei langs Homborsundveien er under etablering, og møter vårt innspill ved oppstart. Rækkefølgekrav som sikrer at det ikke gis igangsettingstillatelse til planområdet i sør før fylkeskommunen har overtatt gang- sykkelvegen, må innarbeides.

Øvrige anbefalinger til planforslaget

Store deler av planforslaget er i tråd med kommuneplanen, men fylkeskommunedirektøren vurderer at planen har utydelige føringer og stort tolkningsrom. Dette kan gjøre det krevende for kommunen å realisere intensjonene i planen.

Mangelfulle vurderinger

Planen åpner for spredt bolig- og fritidsbebyggelse, noe som gir lav arealeffektivitet. En sentral del av planarbeid er å synliggjøre konsekvenser og avveininger mellom ulike hensyn. Det er derfor uheldig at flere relevante temaer – som landskap, naturmangfold og friluftsliv – fremstår usystematisk behandlet. Enkelte formuleringer gir inntrykk av å bagatellisere betydningen av for eksempel kulturmiljø og strandsonehensyn.

For å styrke kvaliteten bør teksten:

- struktureres tydeligere,
- skille fakta fra vurderinger,
- behandle alle temaer med likeverdig grundighet.

Dette er i tråd med anbefalingene i [Reguleringsveilederen \(sept. 2022, s. 64–72\)](#) om objektiv og konsekvensbasert vurdering. En slik tilnærming vil også synliggjøre hvorfor kommunen ønsker etablering som ikke følger kommuneplanen slik kommunens saksfremstilling gjør.

Utydelige bestemmelser

Fylkeskommunedirektøren støtter kommunens vedtak om kvalitetssikring av planbestemmelsene under høringsperioden. Planbestemmelser skal være entydige og være formulert i et klart språk slik at man unngår konflikter og sikrer forutsigbarhet.

Eksempler på utfordringer:

- Nettlenke i bestemmelsene (www.sørlandshus.no) vil være i strid med pbl §12-14. Innholdet i nettsiden kan endres uten formell prosess, og det er vanskelig å etterprøve hva som faktisk har vært på høring og vedtatt av kommunen. Det

anbefales derfor at dette tas ut da det kan føre til både klager, rettslig usikkerhet og svekket tillitt til plansystemet og -myndigheten.

- Av samme grunn gjelder også bestemmelse 1.2, det er ikke mulig å omgå de normale prosessreglene i plan- og bygningsloven.
- Formuleringen «... så langt det passer» (1.14 om landskapsutforming). En slik tilføyelse vil svekke bestemmelsen og medføre manglende oppfølging.

Det er forståelig å ønske en fleksibel plan som tar for seg muligheten for langsiktig utvikling og som ivaretar både natur og miljø samt etappevis utbygging. Inngrepene som foreslås berører sårbare områder, som strandsonen og uberørt natur. Dette krever god dokumentasjon og oppfølging gjennom tydelige bestemmelser.

Intensjonen for planen anbefales sikret bedre gjennom bestemmelsene. Eksempelvis dersom det ikke er nødvendige med flatsprenging slik at det er beskrevet i planbeskrivelsen, bør dette også følges opp gjennom bestemmelsene. Hjelp og eksempler til gode bestemmelser kan ses her: [Nasjonal planbestemmelseskatalog - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no/nasjonal-planbestemmelseskatalog).

Kulturmiljøet

Ved innspill til oppstartsmeldingen ble det vist til at planområdet omfatter flere SEFRAK-registrerte bygninger og gårdsanlegg. Disse områdene er tatt ut av planforslaget, men planen vil fortsatt påvirke kulturmiljø og landskapsverdier.

Planområde i nord ligger nær Nørholmen, som har høy nasjonal verdi knyttet til Knut Hamsun. Utvikling innenfor planområde i nord vil i stor grad påvirke innseilingen og sundet mot gårdsanlegget.

Det er viktig at planforslaget tar hensyn til de eksisterende natur-, landskaps- og kulturmiljøverdi som finnes i området – også de som er utenfor selve planområdet. Det er viktig med god tilpasning av ny bebyggelse.

I denne sammenheng frarådes å legge en estetisk veileder som ikke er forankret i Grimstad kommunes eget planverk, eller i tråd med regionale eller nasjonale føringer, til grunn for utviklingen av området. Det anbefales at kommunens egen estetiske veileder eller konkrete bestemmelser som sikrer dette.

Friluftsliv

Friluftsrådet Sør har i samarbeid med kommunen ferdigstilt etablering og merking av kyststien i Grimstad. Det vurderes som uheldig at planforslaget inneholder egne bestemmelser for denne kyststien, da dette kan skape uklarheter og overlapp med eksisterende avtaler.

Det anbefales at kyststien kun markeres i planen som en etablert friluftslivstrasé. Nye reguleringer eller restriksjoner bør unngås for å sikre forutsigbarhet for grunneiere og ivareta gjeldende avtaleverk.

Sjøfly

Sjøfly burde utredes ytterligere, det kan ha negative konsekvenser for både friluftsliv (støy og redusert opplevelsesverdi), vannmiljø. Kommunen kan gi tillatelse med vilkår, men må vurdere hensyn til natur, friluftsliv og sikkerhet. Norges Luftsportforbund anbefaler at sjøfly kun brukes på steder med lav konfliktgrad og at miljøhensyn vektlegges ([Sjøflyhåndboken :: Sjøflyhåndboken](#)). Fylkeskommunedirektøren støtter kommunens vurdering om at et kunnskapsgrunnlag må innhentes for å vurdere konsekvensene ved en slik etablering. Etablering av sjøfly anbefales å tas ut, da det er mangelfullt utredet i saken.

Regionplan Agder 2030

Planforslaget kan legge til rette for attraktive lokalsamfunn med gode bomiljøer og møteplasser, og styrker lokal verdiskaping i tråd med Regionplan Agder 2030. Samtidig har planforslaget flere negative virkninger som må håndteres. Lokaliseringen er bilbasert, og kollektivtilbudet er begrenset, noe som svekker mål om lavutslippssamfunn. Nye

fritidsboliger og småbåthavner øker transportbehov og kan gi miljøbelastning og inngrep i uberørt natur og strandsone. Ingen fortetting, inngrep i uberørt natur og åpning for spredt boligbygging går på tvers føringer om arealeffektivitet. Sjøflytiltaket gir beredskapsverdi, men kan medføre støy og forstyrrelser for natur og friluftsinnteresser.

Området blir i hovedsak bilbasert, og selv med gang- og sykkelvei, vil barn og unge være avhengige av bil for mange aktiviteter, noe som kan begrense selvstendig mobilitet.

Økonomiske konsekvenser

Uttalelse til planforslaget vil ikke ha økonomiske konsekvenser for fylkeskommunen.

Dersom planforslaget blir vedtatt slik det foreligger, vil dette få økonomiske konsekvenser for forvaltning av fylkesveinettet.

Konklusjon

Planforslaget ivaretar ikke automatisk freda kulturminner i tilstrekkelig grad.

Trafikksikkerheten utfordres ved at det ikke planlegges oppgraderte kryss/avkjørsler, og at det legges begrensninger på utvikling, drift og vedlikehold langs fylkesvegnettet.

Fylkeskommunedirektøren ber om at det varsles innsigelse til planforslaget med bakgrunn kulturminner og trafikksikkerheten.

Store deler av planforslaget er i tråd med kommuneplanen, men fylkeskommunedirektøren vurderer at planen har utydelige føringer og stort tolkningsrom. Dette kan gjøre det krevende for kommunen å realisere intensjonene i planen.

Kristiansand, 17.11.2025

Tine Sundtoft
fylkeskommunedirektør

Kristin Tofte Andresen
fylkesdirektør næring, plan og kultur