



GILJE BYGGRÅDGIVNING AS
Vafjellveien 1
4887 GRIMSTAD

Dato: 13.01.2021
Vår ref: 20/29245-4
Deres ref:
Saksbeh.: Ingunn Dahlseng Håkonsen

Hans Petter Gilje

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

Viser til oversendelse 24.11.2020, samt oversendelse 12.1.2021 av referat fra oppstartsmøte med Grimstad kommune. Fylkeskommunen har mottatt utsatt frist til 12.1.2021.

Bakgrunn og formål

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for boligbebyggelse, fritidsboliger, småbåthavner med mulighet for sjøfly, videreutvikle eksisterende nærings- og tjenesteytingen i området, område med LNF-formål inkl. spredt næring, parkeringsområde mm. Det er også ønskelig å vurdere transformasjon av gamle Vågsholt skole ved formålsendring, samt endre områder avsatt til fritidsboliger til boligområder.

I kommuneplanens arealdel er det avsatt områder med formål fremtidig bolig (B02, B07), småbåthavner (SB12, KOS1), fremtidig spredt boligbebyggelse (SPR 02, 10-13), fremtidig fritidsbebyggelse (FB03,07). Deler av området er innenfor 100 m beltet for sjø/vassdrag. Innenfor kommuneplanens arealdel ligger avsatte områder til fremtidig spredt boligbebyggelse innenfor hensynssone for landbruk.

Av møterefaterat og kunngjøringsbrevet fremkommer det begrenset informasjon utover overnevnt. Innspillet fra Agder fylkeskommune er derfor generelt med få konkrete innspill.

Planfaglig vurdering

Planforslaget vekker flere komplekse spørsmål hva gjelder forholdet mot nærliggende massetak i nordvest, trafikkikkerhet langs fylkesvei, bokvalitet, natur, miljø og friluft, vannforvaltning samt kulturminner og kulturmiljø. Det må også ses i sammenheng med pågående planprosesser, jf. gang- og sykkelveg langs Homborsundveien mm. Grimstad kommune oppfordres til å se realistisk på utvikling av området med tanke på uavklarte pågående planprosesser.

Områdeavgrensningen i planen er stor og strekker seg i underkant av 2 km lengde retning nordøst-sørvest. Fylkesrådmannen tolker planutstrekningen for å innlemme traseforslaget til kyststi på området, og dermed få koblet områdene på Vågsholt og Ødegård/Krømpe sammen. Vi forventer at det videre i planprosessen holder seg innenfor de avsatte områdene og formål i kommuneplanens arealdel. Ved formålsendring fra fremtidig fritidsboliger i kommuneplan til boligformål i reguleringsplan, forslagsstiller skal vurdere om det faller inn under forskrift om konsekvensutredning §§8 og 10, jf. vedlegg 1, pkt 25, og kommunen er ansvarlig myndighet.

Avsatte boligområder ligger utenfor definerte senter i overordnede planer og fylkesrådmannen mener utbygging utenfor definerte sentrum og tettsteder ikke er å anbefale. Avstand både til sentrale knutepunkt og skole samt begrenset kollektivtilbud, tilsier at området i stor grad vil bli bilbasert. Dette er også understreket i kommunens egne konsekvensutredning i forbindelse med arealplanen. For å kunne nå målsettingen om 0-vekst i personbiltrafikken fra 2025, som er forankret i Regional areal og transportplan (ATP) for arendalsregionen, bør utbygging i dette området begrenses. Vi påpeker at utvikling av området B07 vil være utfordrende med tanke på bokvalitet, støy og støv ettersom det ligger langs fylkesvei og med pågående prosess for å videreutvikle massetaket i Hasseldalen i nord. Nevnte temaer skal være en sentral del av utredningen for å kunne ivareta og fremme god bokvalitet.

Videre er regionale viktige jordbruksområder kartlagt gjennom ATP-planen, og dette er innlemmet i Grimstad kommuneplans arealdel med hensynssone for landbruk. Fylkesrådmannen forventer at hensynsonen med tilhørende bestemmelser følges videre opp i planprosessen. I Grimstad kommuneplan er *«jordvern et prioritert hensyn på nasjonalt nivå og landbruk en del av Grimstads historie og egenart»* (Grimstad planbeskrivelse 2019-2031 s.6). Boligområder i nærheten av landbruksområder vil også være mer utsatt for støy, støv og sjenerende lukt i forbindelse med landbruket.

Prinsipper om tilgjengelighet og universell utforming skal legges til grunn for planlegging av omgivelser og bebyggelse. Planarbeidet skal også ta tilbørlig hensyn til natur og miljø, samt vannforvaltning (§12) ved utarbeiding av forslag til småbåthavn. Fylkesrådmannen ønsker at det utarbeides illustrasjoner og snitt/profiltegninger i 3D versjon for å visualisere de ulike tiltakene og hvilke påvirkning de vil ha i landskapet, mot og ifra sjø mm. Regionale og nasjonale forventninger om å sikre sammenhengende grønne strukturer og allmennhetens tilgang til områder for lek, rekreasjon og nærfriluftsliv skal ivaretas gjennom planarbeid.

Fylkesrådmannen minner om at det skal utarbeides en generell beskrivelse om hvordan barn og unges interesser vil bli ivaretatt i planarbeidet, og kommuneplanens bestemmelser vedrørende uteoppholdsareal og lek skal følges opp. Det oppfordres til bred medvirkningsprosess som også omfatter lokalsamfunnet i Homborsund og omegn.

Kulturminnevern

Arkeologi- kulturminner på land:

Det ligger flere registrerte automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet, blant annet jernaldergrav på gården Ødegård (ID 71082), og flere gravhauger (ID 13551 og ID 13552) på Vågsholt. Potensialet for funn av automatisk fredete kulturminner er stort og det vil komme et eget brev med kostnadsoverslag for oppfyllelse av Kulturminnelovens § 9 undersøkelsesplikten. Undersøkelsen vil bestå av både prøvestikking etter funn fra steinbrukende tid, og overflateregistrering etter eksempelvis gravminner og sjakting etter spor av bosetning og graver.

Et eget kostnadsoverslag vil først bli sendt etter der er utført en befaring i området for å vurdere omfang og kostnader. For å kunne utarbeide en realistisk kostnadsvurdering, må det være snø- og telefritt på befaringen.

Marinearkeologi- kulturminner i sjø:

Norsk Maritimt museum har sendt egen uttalelse til planstiller, og har varslet om behov for arkeologiske undersøkelser under vann.

Nyere tids kulturminner:

Innenfor planavgrensningen ligger flere eldre eiendommer. Gårdene Ødegård og Krømpe er alle fra etter år 1850. Bygningsmassen ved Vågsnes er fra før 1850. Det er viktig at disse bygningsmiljøene ivaretas, både som bygningsmasser, men også som kulturmiljøer og forblir lesbare i landskapsrommet jf. Stortingsmelding 16.

Samferdsel

Fylkesrådmannen mener at gang- og sykkelvei langs Homborsundveien må være etablert før det kan reguleres/ etableres nye boligområder i dette området. Det er fremdeles usikkerhet knyttet til finansiering og gjennomføring. Agder fylkeskommune har bevilget 10 mill. som et tilskudd til nevnte prosjekt, og har gjennom planfasen spurt om planen er realiserbar og om kommunen har satt av midler til nevnte tiltak. Vi mener at dette er uavklart.

Fylkesrådmannen anbefaler at det reguleres inn byggegrense mot fylkesvei slik at dette er entydig for framtiden. Vi minner om at byggegrensen langs vei også er gjeldene for anlegg/ konstruksjon, dvs. murer, parkeringsplass, gjerder, fylling etc. og at den skal ivareta kravene til veisystemet, trafikken og miljøet på eiendommer som grenser opp mot veien. Byggegrensene skal også ta vare på miljøhensyn og andre samfunnshensyn, slik nevnt ovenfor.

Inntil det foreligger felles retningslinjer for Agder fylkeskommune, er tidligere vedtak fattet av Aust-Agder fylkeskommune gjeldene. Den generelle byggegrensen langs fylkesvei 3608, Homborsundveien, er 30 meter. Langs fylkesvei 420 er den 50 meter.

Vi forutsetter at kommunen ser til at de støymessige sidene blir ivaretatt, dvs. at det foretas støyberegninger/ vurderinger og at nødvendige tiltak framgår av planen. Til deres orientering er fylkesvei 420 omkjøringsveg for E18. Agder fylkeskommune jobber for å redusere antall kryss og avkjørsler fra offentlig vei, dette av hensyn til trafikksikkerhet.

Det må utarbeides en trafikkanalyse som synliggjør konsekvensene av tiltaket. Vi anser det som sannsynlig at ÅDT på sekundærveien blir større enn 50 kjøretøy/døgn. Dette innebærer at eksisterende adkomster til planområdet må endres/flyttes og utformes som kryss med tilhørende siktsoner. Ved regulering av siktsoner må dere ta utgangspunkt i eksisterende fartsgrenser. Krav til siktsoner og utforming av sekundærvei finner dere i N100 fra 2019. Fylkesvei 420 er forkjørsregulert, mens fylkesvei 3608- Homborsundveien er uregulert.

På plankartet skal det tegnes inn frisisiktsoner langs fylkesvei, samt symbol som viser hvilke avkjørsler som skal stenges. Det må tydeliggjøres i bestemmelsene når avkjørsler skal stenges.

Kryssene må utbedres/ opparbeides før det gis igangsettingstillatelse til øvrig byggeaktivitet, da anleggsfasen er en kritisk fase. Vi forutsetter at dette hjemles i rekkefølgebestemmelser og foreslår følgende tekst:

Utbedring av kryss skal gjennomføres før annen anleggsvirksomhet finner sted i planområdet.

Innenfor frisisiktsonen skal terrenget planeres slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5m over tilstøtende veiers nivå. Beplantningen på egen eiendom (ikke hekk eller trær) tillates hvis denne ikke er høyere enn 0,5m over tilstøtende veiers nivå.

I planen skal skolevei beskrives og det må vurderes/ innarbeide tiltak som sikrer skoleelevene en trygg skolevei. Informasjon om trafikkmengde, fartsgrense, trafikkkulykker med mer ligger i denne linken -> <https://vegkart.atlas.vegvesen.no>

Med hilsen

Ingvild Nina Skjong
Avdelingsleder

Ingunn Dahlseng Håkonsen
Rådgiver

Plan

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: STATSFORVALTEREN I AGDER
GRIMSTAD KOMMUNE