



Saksprotokoll

Detaljregulering for Aagre - Behandling for offentlig ettersyn

Arkivsak-dok.	24/19001
Saksbehandler	Christine Bjørndal Tønnesen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
Teknisk utvalg 2023 - 2027	25.02.2025	25/29

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg vedtar, i medhold av plan og bygningsloven § 12-10, å legge forslag til detaljregulering for Aagre boligområde ut på høring og offentlig ettersyn med følgende vilkår

- Det settes krav om at minimum 800 m² BYA benyttes til barnehageformål innenfor T4, i tråd med områderegulering for Aagre.
- Det tydeliggjøres at rekkefølgekrav om etablering av trygg skolevei (10.3.1) knyttes til regulert trasé.
- Før planen kan vedtas skal det foreligge geoteknisk utredning/undersøkelser for kvikkleire og tiltaksplan for håndtering av sulfidførende bergarter.

Teknisk utvalg 2023 - 2027 har behandlet saken i møte 25.02.2025 sak 25/29

Møtebehandling

Tjenesteleder Hans Tveitereid orienterte om saken før behandling.

Anne Gurine Hegnar (SV) fremmet følgende forslag:

I forbindelse med rullering av arealdelen skal planvask gjennomføres før detaljreguleringen for Aagre kan behandles.

Begrunnelse: Områdereguleringen ble vedtatt i 2020, og ny politikk og føringer har kommet etter den tid. Det er større oppmerksomhet på nedbygging av natur og 100-metersbeltet og kommunes ansvar for å redusere dette. Avgrensinger av lokal senter Bergemoen er p.t. ikke avklart. Vurdering av den samla effekten av denne utbygginger utenfor ATP-planens definerte lokalsentre er ikke vurdert. Aagre vil i stor grad bli bilbasert. Det er usikkerhet med tanke på boligbehov.

Dersom første faller, fremmes følgende:

Anne Gurine Hegnar (SV) og Anne Merete Holmberg (AP) fremmet følgende forslag:

Før planen legges ut til offentlig ettersyn må følgende hensyntas i planen:

1. Reguleringsplanen skal forholde seg til vedtatt gjeldende områderegulering.

Småbåthavn tas derfor ut av planen samt anlegg på land i strandsonen.

Begrunnelse: innsigelsespunkter angående anlegg i sjø er behandlet av departementet med hensyn til at båttrafikk kan forverre vannkvaliteten og ha negativ virkning på vannkvaliteten for nasjonalt verdifullt naturmangfold. Det vises til føre-var-prinsippet.

Rambøls rapport datert januar, 2025 konkluderer med at: Landvikvannet er allerede kjemisk forurensset grunnet landbruk. Før den kjemiske tilstanden er forbedret kan nye tiltak ikke vurderes. Jfr rapport «Vurdering av naturmangfold og naturmiljø» fra Rambøl

I tillegg komme Naturmangfoldslovens bestemmelser inn, § 10 om at samlet belastning på økosystemet skal vurderes, da summen av påvirkninger kan ved nye inngrep få uforholdsmessige store konsekvenser. Vannforskriften §4 sier at overflatevann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med hensyn til god økologisk og kjemisk tilstand. Rapporten sier at det er risiko for at miljømålene ikke nåes om tiltak i sjø blir etablert. Vannforskriften sier at det ikke er lov å forringe tilstanden i en vannforekomst. Tiltak kan ikke gjennomføres før dagens kjemiske tilstand er forbedret.

2. Områdene som er foreslått regulert til utbygging endres i sin helhet til grøntstruktur der de kommer i konflikt med oppdatert kunnskap etter registrering av naturtypene edel skog svært stor verdi, gammel fattig edelløvskog, rik blandingsskog, (Jan 2025)
Det tillates ikke hogst i disse områdene.
Begrunnelse: økt fokus på betydningen av å ivareta artsmangfold og følge opp kartlegging med tiltak lokalt.
3. Store verdifulle trær i planområdet merkes av og sikres i plankartet.
4. Areal til barnehage økes til 3000m² og sikres i plankart og bestemmelser.
Begrunnelse: arealet som er satt er for lite til å romme en barnehage Jfr Barnehagelovens arealbestemmelser. Økningen vil ta høyde for en tre avdelings barnehage.
Barnehagens uteareal skal ivareta naturlig terreng.
5. Grusveien mot Morholtskogen fra hovedveien skal ha separat gang og sykkelvei eller bredt fortau som er kantsatt.

Begrunnelse: Skoleveien må være trygg og sikre at ikke barn kommer ut i veien der det kjører store lastebiler og landbruksmaskiner
6. Det må etableres gang sykkelvei fra undergangen under 420 bort til vestgående busstopp.

Gudveig T. Dalaker (SP) fremmet følgende tilleggsforslag:

Teknisk utvalg vurderer planen til å være et godt bidrag for denne delen av Grimstad. Gjennom etablering av badeområde, brygge, småbåthavn, kafe/forsamlingshus og andre elementer, vil en gjøre Landvikvannet mer tilgjengelig for større deler av Grimstad kommune, som Holvika og sentrum. En slik tilgjengelighet til attraktive aktiviteter, vil kunne gi positive konsekvenser ved redusert utfoldelse i og ved drikkevannskilden Rore.

For å kunne realisere disse tilbudene, vil det være av stor betydning at en tillater etablering av de foreslåtte 50 båt plassene. Dette fordi det vil en økonomisk mulighet til å gjøre kompenserende tiltak, og samtidig overvåke effekten av disse. Overvåkingen vil kunne gi verdifull kunnskap om hvilke effekter de kompenserende tiltakene har på vannkvaliteten, og vil dermed kunne legge føringer for tilsvarende tiltak i andre deler av vannet med eller uten justeringer. Dette vil være et bidrag til arbeidet med å nå miljømålene som er satt av myndighetene.

Både i forhold til miljøkonsekvenser og i forhold til allmennheten, fremstår en slik finansiering av tiltak gjennom privat utbygging fremfor gjennom offentlige midler, å være av svært positivt.

Votering

Hegnars første forslag ble satt opp mot kommunedirektørens forslag.
Kommunedirektørens forslag ble vedtatt med 6 mot 1 stemme (SV).

Deretter ble det stemt punktvis over fellesforslaget fra Hegnar og Holmberg:

Punkt 1: Falt mot to stemmer (SV, AP)
Punkt 2: Falt mot to stemmer (SV, AP)
Punkt 3: Falt mot to stemmer (SV, AP)
Punkt 4: Falt mot to stemmer (SV, AP)
Punkt 5: Falt mot to stemmer (SV, AP)
Punkt 6: Falt mot to stemmer (SV, AP)

Deretter ble det stemt over Dalakers tilleggsforslag:

Tilleggfsforslaget ble vedtatt med 4 stemmer (2 FrP, 1 SP, 1 KrF) mot 3 stemmer (1 H, 1 AP og 1 SV).

Teknisk utvalg 2023 - 2027 vedtak/innstilling

Teknisk utvalg vedtar, i medhold av plan og bygningsloven § 12-10, å legge forslag til detaljregulering for Aagre boligområde ut på høring og offentlig ettersyn med følgende vilkår

- Det settes krav om at minimum 800 m² BYA benyttes til barnehageformål innenfor T4, i tråd med områderegulering for Aagre.
- Det tydeliggjøres at rekkefølgekrav om etablering av trygg skolevei (10.3.1) knyttes til regulert trasé.
- Før planen kan vedtas skal det foreligge geoteknisk utredning/undersøkelser for kvikkleire og tiltaksplan for håndtering av sulfidførende bergarter.

Teknisk utvalg vurderer planen til å være et godt bidrag for denne delen av Grimstad. Gjennom etablering av badeområde, brygge, småbåthavn, kafe/forsamlingshus og andre elementer, vil en gjøre Landvikvannet mer tilgjengelig for større deler av Grimstad kommune, som Holvika og sentrum. En slik tilgjengelighet til attraktive aktiviteter, vil kunne gi positive konsekvenser ved redusert utfoldelse i og ved drikkevannskilden Rore.

For å kunne realisere disse tilbudene, vil det være av stor betydning at en tillater etablering av de foreslåtte 50 båtplassene. Dette fordi det vil en økonomisk mulighet til å gjøre kompenserende tiltak, og samtidig overvåke effekten av disse. Overvåkingen vil kunne gi verdifull kunnskap om hvilke effekter de kompenserende tiltakene har på vannkvaliteten, og vil dermed kunne legge føringer for tilsvarende tiltak i andre deler av vannet med eller uten justeringer. Dette vil være et bidrag til arbeidet med å nå miljømålene som er satt av myndighetene.

Både i forhold til miljøkonsekvenser og i forhold til allmennheten, fremstår en slik finansiering av tiltak gjennom privat utbygging fremfor gjennom offentlige midler, å være av svært positivt.