



SÆRUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 16/12326-34
Saksbehandler Tine Eilen Gunnes

Uttalelse områderegulering Aagre. Forslag innsigelse.

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Fylkesutvalget	09.10.2018	18/90
2 Fylkesutvalget	06.11.2018	18/99

Fylkesutvalget har behandlet saken i møte 09.10.2018 sak 18/90

Jon-Olav Strand fremmet følgende forslag:

Saken utsettes for befaring.

Votering

Strands forslag ble enstemmig vedtatt.

Fylkesutvalgets vedtak

Saken utsettes for befaring.

Fylkesutvalget har behandlet saken i møte 06.11.2018 sak 18/99

Torunn Ostad fremmet følgende forslag:

Fylkesutvalget fremmer ikke innsigelse til planforslaget.

Votering

Ved alternativ votering mellom fylkesrådmannens tilrådning og Ostads forslag, ble Ostads forslag vedtatt med 5 stemmer mot 4 stemmer.

Fylkesutvalgets vedtak

Fylkesutvalget fremmer ikke innsigelse til planforslaget.

Uttalelse områderegulering Aagre. Forslag innsigelse.

1. FORSLAG TIL VEDTAK

Fylkesrådmannen fremmer slikt forslag til vedtak:

Fylkesutvalget fremmer følgende innsigelser til planforslaget:

- a) Utbyggingsområder i 100-metersbeltet til Landvikvannet må tas ut av planen fordi det strider mot regionalt viktige landskaps- og naturverdier.
- b) Tilrettelegging for båthavn i Landvikvannet må tas ut av planen fordi det strider mot regionalt viktige landskaps- og naturverdier knyttet til vann.
- c) Områdeplanen må omarbeides for å ivareta automatisk fredet hulveisystem fra jernalder og middelalder.

2. SAMMENDRAG

Planforslaget omfatter en større boligutbygging på Aagre i Grimstad kommune hvor det foreslås å tilrettelegge for etablering av boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur og parkering, småbåthavn og bebyggelse ved Landvikvannet.

Gjennom vedtak 31.01.2017 ga fylkesutvalget innspill til planoppstart for områderegulering for Aagre. Fylkesutvalget forutsatte at Grimstad kommune forholdt seg til grensene for utbygging som ble fastsatt i gjeldende kommuneplan (vedtatt i 2015), og at det ikke skulle tilrettelegges for småbåthavn i Landvikvannet eller utbygging i 100-metersbeltet.

Forslag til områderegulering for Aagre følger ikke opp fylkesutvalgets innspill til planarbeidet, men omfatter også arealene i 100-metersbeltet til Landvikvannet. Fylkesrådmannen tilrår derfor at fylkesutvalget fremmer innsigelse til utbyggingsformål innenfor 100-metersbeltet til Landvikvannet, arealer som planlegges på fylling ut i Landvikvannet og områder for småbåthavn og badeområde i sjø.

Innsigelse foreslås også fremmet for veiføring og areal for offentlig og privat tjenesteyting som kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Huleveisystemet fra jernalder og middelalder ansees som det viktigste kulturminnet innenfor planområdet.

Innsigelsene er begrunnet i at Landvikvannet er et regionalt svært viktig friluftsliv- og rekreasjonsområde, og at forslag til områderegulering etter fylkesrådmannens vurdering vil komme i konflikt med landskaps-, natur-, friluftsliv- og kulturminneverninteressene på stedet. I tillegg vil deler av planforslaget være strid med mål om å øke vannkvaliteten i samsvar med forvaltningsmål i Regional plan for vannforvaltning.

3. BAKGRUNN FOR SAKEN

Beskrivelse av planforslaget

Planarbeidet utføres som et samarbeid mellom Grimstad kommune og flere private aktører. Områdereguleringen tar for seg et areal på ca. 1000 dekar med beliggenhet mellom E-18 og Landvikvannet.

Områderegulering for Aagre tilrettelegger for 500-600 nye boliger med tilhørende grøntområder og infrastruktur. Ved Landvikvannet planlegges et offentlig område for park og bading. Parkområdet er tenkt opparbeidet for aktivitet og rekreasjon med mulighet for forsamlingshus/serveringslokale med bruksareal på 500m². Planen hjemler et fellesområde med 61 båtplasser i Landvikvannet hvorav 10 er forbeholdt gjesteplasser.

Sentralt i planområdet tilrettelegges det for privat eller offentlig tjenesteyting.

Plandokumentene kan leses på Grimstad kommunes hjemmesider:

<https://www.grimstad.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/reguleringsplaner-planarbeid-og-kommuneplan/reguleringsplaner-horinger-og-vedtak/omraderegulering-aagre.18171.aspx>

3.1 TIDLIGERE VEDTAK

31.01.2017 vedtok fylkesutvalget følgende merknader til oppstart av planarbeidet for områderegulering for Aagre:

1. *Fylkesutvalget forutsetter at det ikke legges til rette for småbåthavn i Landvikvannet eller utbygging i hundremetersbeltet fordi tiltakene strider mot viktige regionale hensyn til naturmangfold, landskap og friluftsliv.*
2. *Fylkesutvalget forutsetter at utbyggingsområdet for boligutbygging begrenses til arealet B40 som er avsatt i Grimstad kommunes kommuneplan 2015-2027.*
3. *Fylkesutvalget forutsetter at planarbeidet følger opp AKT sin kollektivstrategi knyttet til traseer og kollektivknutepunkt. Slik området er plassert kan det ikke påregnes kollektivbetjening fordi det ligger utenfor naturlige akser for rutetilbud.*
4. *Fylkesutvalget forutsetter at planprogramrammet justeres til å ivareta lokale, regionale og nasjonale kulturminneverdier- og interesser.*

Vedtaket følger opp fylkeskommunens holdning fra arbeidet med kommuneplan for Grimstad ved revisjon i 2016 der Aagre kom inn som et nytt utbyggingsareal. Administrasjonen varslet innsigelse som ble trukket med forutsetning om å trekke utbyggingsgrensa tilbake hundre meter fra Landvikvannet, i tillegg til at areal for småbåthavn ble tatt ut av planen.

4. VURDERINGER OG KONSEKVENSER

Prosess

Fylkesutvalget ga gjennom fylkesutvalgsmøte 31.01.2017 innspill til planoppstart for områderegulering for Aagre. Innspillet fra fylkesutvalget forutsatte at en i det videre planarbeidet ikke skulle gå videre med småbåthavn i Landvikvannet eller utbygging i hundremetersbeltet fordi tiltakene strider mot viktige regionale hensyn til naturmangfold, landskap og friluftsliv. Kulturminnevern og hensynet til automatisk fredete kulturminner var lite omtalt i planprogrammet og fylkesutvalget forutsatte i sitt innspill at disse verdiene måtte hensyntas på en god måte i det videre planarbeidet.

Et foreløpig planforslag har vært presentert i regionalt planforumsmøte 11.04.18 og 23.8.2018. I tidligere fase har det vært avholdt både befaring og møte med seksjon for kulturminnevern. Det har gjennom disse møtene vært gitt flere signaler om at foreløpige skisser og planforslag ikke er i tråd med nasjonale og regionale interesser. Administrasjonen har vært tydelige i tilbakemeldingene på hva som er konfliktfullt i planforslaget og hva som må endres for å oppnå en plan som er i tråd med kommuneplanen, regionale og nasjonale føringer.

I planbeskrivelsen refereres det til møtet 11.04.18 der tiltakshaver og konsulent for planarbeidet deltok. Det skrives ikke referat fra planforumsmøtene i Aust-Agder fylkeskommune. Når det refereres til det som er drøftet der, vil fylkesrådmannen presisere at dette er tiltakshavers egne vurderinger og ikke en omforent oppfatning fra møtedeltakerne.

Vurdering av konsekvensutredning

Planen er behandlet etter Forskrift om konsekvensutredning § 2d). Konsekvensutredningen er todelt. Den første delen tar for seg utredning av adkomstvei og del to tar for seg utredning av utvikling ved Landvikvannet og utbygging i 100 m-sonen til Landvikvannet.

Konsekvenser av planforslaget skal vurderes opp mot et 0-alternativ som er en beskrivelse av dagens situasjon og tilsvarer sannsynlig utvikling av området uten utbygging. For utredningene som er gjort på Aagre, tar 0-alternativet utgangspunkt i utbygging av området som er lagt inn som boligformål i kommuneplanen, men uten regulering av småbåthavn og utvikling av sonen ned til Landvik-vannet. Dette er en høyst uvanlig forståelse av et 0-alternativ og må forstås som ett av flere alternativer for utbygging.

Fylkesrådmannen er ikke kjent med metoden som er benyttet for konsekvensutredninger og mener den er vanskelig å følge. Eksempelvis er landskapsanalysen en sammenblanding av områdebeskrivelse med vurderinger og forslag til avbøtende tiltak for å gjøre et inngrep mindre. Det ikke gjort en samlet utredning for naturmiljø i Landvikvannet, kun en gjengivelse av uttalelse fra Havforskningsinstituttet der en gir råd i forhold til utfylling i Landvikvannet sett i forhold til sildebestanden.

I samlet oppsummeringstabell med alle deltemaene kommer alternativ 3 og 4 dårligst ut. En konkluderer med at hensikten med konsekvensutredningen ikke er å velge alternativet som kommer best ut, men å identifiseres fordeler og ulemper ved de enkelte utbyggingsforslagene som er vurdert.

Hensikten med å utføre en konsekvensanalyse ut ifra metodisk tilnærming, er at en får en faktabasert tilnærming og et sammenlikningsgrunnlag med en tydelig avveining mellom verdier og omfanget av et tiltak. Fylkesutvalget forutsatte ved høring av planoppstart at utredninger skulle utføres etter kjente metoder.

Klima og miljø

Grimstad kommune har flere utviklingsområder i kommunen og fortetningspotensial innenfor eksisterende utbyggingsområder med beliggenhet som er gunstig i forhold til å bygge opp om sentrum og lokalsentra der en kan benytte seg av eksisterende infrastruktur og tjenestetilbud. Fylkesrådmannen anbefalte i utgangspunktet ikke å gå videre med planarbeidet fordi utvikling av arealet ikke følger opp nasjonale føringene i statlige planretningslinjer om samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging.

En erkjenner at det legges opp til en bilbasert boligutvikling som følge av beliggenhet med stor avstand til daglige gjøremål som skole, tjenestetilbud og arbeidsplasser. I planbeskrivelsen fremhever en muligheten av førerløse biler uten fossile utslipp og ny teknologi som løsning og utelukker ikke at det kan etableres et busstilbud til Aagre.

Kollektiv

Gjennom planarbeidet har utbyggere vært i kontakt med Agder kollektivtrafikk (AKT) som har vurdert rutealternativ for lokal busstrase. Gjennom planarbeidet har en vurdert forlenging av dagens busstrasé fra Myråsen, men en slik løsning har blitt forkastet på grunn av at veiframføringen ville gi for store terrenginngrep. Aagre planlegges med adkomst fra Morholtkrysset/E18, og blir ikke koblet til eksisterende lokalveinett. Dermed kan ikke området kunne gis en hensiktsmessig kollektivbetjening.

Agder kollektivtrafikk jobber ut ifra helhetlige vurderinger av rutetilbudet der både stort nok kundegrunnlag, effektiv reiserute og reisetid legges til grunn. Fylkesutvalget gav i sitt innspill til planoppstart signal om at en ikke kunne forvente kollektivlinje til Aagre.

Landskap og bebyggelse

Overordnet består landskapet for planområdet av tre store høydedrag, en gjennomgående dal og en stengt dal. Området avgrenses av vann i vest og nordvest og et landbruksareal

mot sørøst. Det er stor høydeforskjell mellom toppen av heiene og omkringliggende områder slik at de kan ses fra flere områder. Heiområdene mot Landvikvannet ansees som mest eksponert.

I landskapsanalysen står det at store landskapsinngrep i de eksponerte områdene er problematisk i form av synlighet. I disse områdene vil det være spesielt viktig å spille på lag med gitt terreng, og forme bebyggelse og infrastruktur etter forholdene. Plankartet viser en veiføring til Landvikvannet med flere svinger for å gi tilfredsstillende stigningskrav. Bestemmelse 8.5 tilsier at en skal etterstrebe god terrengtilpasning. Med terrengets forutsetninger, vil både vei og byggetomter kreve store terrenginngrep i form av fyllinger og fjellskjæringer som kun gjør bestemmelse 8.5 til en god intensjon.

Synlighet er visualisert for de fire ulike utbyggingsforslagene der bebyggelsen er organisert og plassert ulikt. Alternativene som viser utbygging på toppene gir naturlig nok størst konsekvens i forhold til fjernvirkning.

Alternativ 3 og 4 viser bebyggelse i 100m-beltet. Utredningen for valgt alternativ konkluderer med at arealbeslaget i skråningen er økt betraktelig og at området ned mot Landvikvannet kan fremstå som mer privatisert. Overskuddsmasse fra tilrettelegging for boligfeltene er planlagt til parkeringsplass, kvartalslekeplass og utfylling i Landvikvannet. Innenfor parkområdet planlegges det å tilrettelegge for et forsamlingshus/serveringslokale med bruksareal på 500m² og atkomstveien tillates ført helt frem til bygningsmassen.

Nærvirkningen av tiltak i 100-m beltet vil bli betydelige selv om fjernvirkningen for utfylling og småbåthavn i Landvikvannet er vurdert som liten.

Naturmiljø

Det er gjort registreringer av naturtyper med funn av nasjonal, regional og lokal verdi. I tillegg er det registrert områder med utvalgte arter og naturtyper innenfor planområdet. Disse områdene er vurdert i forhold til utbyggingsalternativene og er i ulik grad konfliktfylte.

Nedre Ågredalen mellom boligområde B3 og boligområde B4 er i dag en trang, men gjennomgående dal som vil bli brutt opp av en svært høy veifylling for å gi veitilgang for utbygging av heia B4. Det er ikke gjort vurderinger av mulige påvirkning som et brudd av grøntdraget GTD5 vil få for naturverdier i bekkeravinen ned mot Landvikvannet som er registrert med regional verdi. Planen legger opp til overvannshåndtering gjennom åpne løsninger. Dette er generelt et godt prinsipp, men må vurderes i forhold til påvirkning av naturverdier nedstrøms og resipienten (Landvikvannet). Fylkesrådmannen kan ikke se at dette er gjort og mener planen ikke tar hensynet til naturmangfold på en tilstrekkelig måte.

Tiltakshaver har konkludert med at en ikke skal vurdere tiltaket i forhold til vannforskriften §12. Fylkesrådmannens deler ikke denne oppfatning, og det fremgår av beskrivelse og konsekvensutredning at en i planarbeidet ikke har hatt kjennskap til Regional plan for vannforvaltning for vannregion Agder 2016-2021. Alt vann i vannregion Agder er med i vannforvaltningsplanen, og detaljene finnes i www.vann-nett.no. Landvikvannet har vannforekomst ID 019-1315-L, beskrevet til å være av moderat økologisk tilstand, og som det skal jobbes med for å gi god økologisk tilstand.

I forhold til vannkvaliteten tar beskrivelsen kun for seg den kjemiske tilstanden ved å beskrive sedimentene. Kunnskapsgrunnlaget er for dårlig kartlagt og en har derfor ikke avklart planspørsmålet i forhold til vannforekomsten. Det ble i innspill til oppstart av planarbeidet foreslått å benytte metoden problemkartlegging før en innfører tiltak for å bedre

vannkvaliteten. Utbygging i 100-meterssonen, utfylling i Landvikvannet og tilrettelegging for småbåtanlegg vil etter fylkesrådmannens faglige vurdering gjøre det mer krevende å gi vannet en forbedret økologisk tilstand.

Friluftsliv

Etablering av helhetlig grønnstruktur og tilrettelegging for bruk av nærturområder er et viktig planleggingsprinsipp for å bidra til å skape gode bomiljø. Planbeskrivelsen trekker frem at utbygging på Aagre vil gi god tilrettelegging for å utøve friluftsliv i forhold til dagens situasjon.

Innenfor planområdet er det vist en del grøntområder. Fylkesrådmannen vurderer at det først og fremst er Gangdalen og området opp mot Tjenna og Myråsen som består av sammenhengende og tilgjengelige grøntområder. Det er imidlertid positivt at det skal opprettes turstier som knytter Aagre sammen med eksisterende boligfelt på Myråsen og at beboere på Aagre får tilgang til det attraktive nærområdet ved Tjenna.

Planforslaget viser tilrettelegging for aktivitet ved Landvikvannet som krever utfylling i Landvikvannet. Parkområdet ved Landvikvannet er tenkt opparbeidet for aktivitet og rekreasjon med mulighet for lek og idrett. På grunn av høydeforskjeller vil områder tilrettelagt ved Landvikvannet kun nås via veistrukturen og ikke via avsatt grøntstruktur.

Fylkesrådmannen mener at utbygging i 100-meterssonen til Landvikvannet er sammenliknbart med 100-meterssonen til sjø. Det er åpenbare kvaliteter Grimstad kommune og tiltakshavere ser ved å bygge nært vannet og ved å kunne tilby tilgang til båtplasser, badeplass og aktivitetstilbud. Fylkesrådmannen mener at selv om arealene gis offentlig tilgang, vil tilrettelegging i 100-meterssonen og i Landvikvannet i realiteten bli et lokalt tilbud primært for beboere i området.

Formålet Friområde p_GF3 og p_GF4 og formålet Turdrag p_GTD2 og p_GTD3 er vist regulert til privat formål. Alle grøntstrukturformål skal i utgangspunktet være offentlig tilgjengelig, jf. nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister og forarbeidene til plan- og bygningsloven. Fylkesrådmannen forutsetter at dette endres.

Fylkesrådmannen anbefaler at områderegulering for Aagre sikrer intern tilkobling mellom leke- og møteplasser innenfor utbyggingsområder til avsatt grønnstruktur. Ivaretagelse av spesielle kvaliteter innenfor byggeområdene, f.eks. sentrale utsiktspunkter bør også kobles til den overordnede grønnstrukturen og sikres gjennom plankart og eller/bestemmelser.

Nyere tids kulturminner

Reddalskanalen er et sentralt kulturminne med høy verneverdi. Kanalen er nr.1 i NVEs anleggsregister og ble valgt til å være Grimstad kommunes kulturminne i kulturminneåret 1997.

Det er gjennomført utredninger med båttellinger og trafiksikkerhet for badende langs kanalen. I utredningen konkluderes det med at en økning av båttrafikk ikke er av vesentlig sjenanse eller fare for ferdsel på eller langs vannet for brukere av vannarealet, selv om økt båttrafikk vil gi økt støy. Fylkesrådmannen mener at økning av båttrafikk burde blitt vurdert i forhold til Reddalskanalen som et viktig kulturminne, som turistdestinasjon og opplevelsesverdi.

Bygningsmasser fra 1600-tallet til 1800-tallet ligger i kanten av planområdet. Bygningene og deres omgivelser må sees i sammenheng med kirkeveien fra Tjore over Reddalskanalen og videre gjennom det gamle veifaret nord for gården Aagre og inn Gangdalen mot Landvik

kirke. Ytre påvirkning og endring i landskapet i nærheten kan forringe og komme på kant med de regionale verneverdiene. Fylkesrådmannen foreslår at det settes en byggegrense for bygg- og anleggstiltak mot den verneverdige bebyggelsen basert på en synlighetsanalyse for å ta hensyn til disse verneverdiene.

Automatisk fredete kulturminner

Innenfor planområdet er det registrert følgende kulturminner; et hulveisystem fra jernalder/middelalder (id 232541), et dyrkningslag fra jernalder (id 232410), grenserøys fra middelalderen (id 232461), en byttingstein fra høymiddelalder (id 232465) samt et aktivitetsområde fra steinalder (id 232457). Disse automatisk fredete kulturminnene viser et langt tidsspenn på flere tusen år.

Hulveisystemet er flere veier som brer seg gjennom hele Gangdalen. Veiene knyttes til eldre ferdselsårer mellom Landvik og Molland som var etablerte sentre i jernalderen og middelalderen, og veiene er nevnt i flere skriftlige kilder. Dette veisystemet kobler seg til moderne traktor-/skogsveier i begge ender, og har vært i bruk frem til i dag. Sammen med grensesteinene (id 232461, 232465) er dette intakte kulturminner som er viktig å ivareta da de i kulturhistoriske landskapet forteller om en lang kontinuerlig tradisjon og historie for området.

Innenfor planområdet er ikke hensynet til de automatisk fredete kulturminnene godt ivaretatt og konflikten med kulturminnene kommer ikke klart frem på plankartet. Hulveisystemet fremstår som brutt og delt ved at veien o_SKV3 og BOP skjærer gjennom området. Mindre stykker av veiene gjenstår, men forståelsen og mulighet for opplevelsen av helheten av kulturminnet blir kraftig redusert/forsvinner og vil ikke illustrere dybden i kulturhistorien i området

Innenfor boligformål B1-1 og B3 ligger henholdsvis id 232461 grenserøys og id 2324310 dyrkningslag med hensynssone H730- båndlagt etter kulturminneloven. I disse to tilfellene er formålet til planen ikke forenelig med hensynssonens formål om bevaring, og det står ikke nevnt i planen om det søkes dispensasjon for å frigi disse. Seksjon for kulturminnevern har påpekt videre saksgang og forutsetninger for automatisk fredete kulturminner i brev av 15.1.2018, men det er ikke tatt hensyn til dette i fremlagt plan.

Andre og siste fase for arkeologiske registreringene er planlagt gjennomført i månedsskifte september/oktober 2018.

Planavklaringer og krav om detaljregulering

Områderegulering for Aagre angir ikke utnyttelsesgrad som er et av de mest sentrale spørsmål som skal avklares i en reguleringsplan. Det er uheldig at dette avklaringsspørsmålet er skjøvet fram til detaljregulering av de enkelte delfeltene. Fylkesrådmannen gir råd om å justere planen slik at den angir utnyttelsesgrad for hvert enkelt utbyggingsfelt.

Sentralt i området er det vist et areal med formålet offentlig eller privat tjenestetilbud. Arealet er på 7daa og det planlegges for barnehageformål (min. 800 m²) og muligheter for eksempel utvalg eller bevertning. Bestemmelse 3.3 knyttet til formålet BOP har liten detaljeringsgrad. Fylkesrådmannen mener det bør kreves en detaljregulering for dette området som viser en underdeling av området med organisering av barnehagetomta i forhold til å løse atkomst, parkering, utearealer og annen type bebyggelse.

5. KONKLUSJON

31.01.2017 vedtok fylkesutvalget innspill til planoppstart for områderegulering for Aagre. Fylkesutvalget forutsatte at Grimstad kommune forholdt seg til grenser for utbygging avsatt i vedtatt kommuneplan fra 2015 og at det ikke skulle tilrettelegges for småbåthavn i Landvikvannet eller utbygging i 100-metersbeltet. Fylkesutvalget forutsatte at planprogramrammet skulle justeres for å ivareta lokale, regionale og nasjonale kulturminneverdier og interesser.

Forslaget til områderegulering for Aagre følger ikke opp fylkesutvalgets forutsetninger og innspill til planarbeidet som angår regionale og nasjonale interesser.

Fylkesrådmannen anbefaler fylkesutvalget å fremme innsigelse til utbyggingsformål B1-3 og B1-2, parkeringsplass o_SPP1 og vei og fortau o_SKV2/o_SF2 som ligger innenfor 100m-beltet til Landvikvannet. I tillegg anbefaler fylkesrådmannen at det fremmes innsigelse for formål for småbåthavn VS1, badeområde i sjø o_VB og park o_GB (inkludert bygg for foreninger og serveringslokale på inntil 500m²) og badeplass o_GP som krever utfylling i Landvikvannet, samt o_SKV2/ o_SF2 og BOP og deler av B1-1 fordi kulturminner av nyere tid og automatisk fredete kulturminne ikke er tilstrekkelig ivaretatt i forslag til områdereguleringen for Aagre.

Utvikling av boligområdet utover innsigelsespunktene er for øvrig i tråd med kommuneplanens arealdel. Fylkesrådmannen har gitt innspill om å fastsette utnyttelsesgrad og å stille krav om detaljregulering for området avsatt til tjenesteyting. Videre har fylkesrådmannen gitt innspill om å sette en tiltaksgrense innenfor planområdet for å ta hensyn til bygninger på Aagre som er av kulturhistorisk verdi.

Vedlegg
plankart aagre

7.november.2018