



Oppsummering av klager på kommunestyrets vedtak datert 25.09.2025 saknr 25/114

Detaljregulering for Homborsund brygge og nærmiljøsender

Detaljregulering for Homborsund brygge og nærmiljøsender ble vedtatt av kommunestyret den 6. februar 2025 (sak 25/5). Kommunestyret omgjorde vedtaket ved klagebehandling 24.09.2025 sak, 25/114. Omgjøring av vedtaket er påklaget av to parter. Dette dokument inneholder en oppsummering av de innkomne klagene. Alle klagepunkter er kommentert av kommunedirektøren og forslagstillers konsulent nedenfor.

Innehold

	<u>Oppsummering</u>	<u>Klage</u>
Naturvernforbundet	Side 1	Vedlegg
Søndena	Side 4	Vedlegg

1 Naturvernforbundet

a. Planen er i strid med pbl 1-8 byggeforbud i 100-meters beltet

Planen medfører store inngrep i unikt, uerstattelig kystlandskap som er beskyttet med et byggeforbud i plan- og bygningsloven § 1-8. Grimstad kommune motarbeide nasjonale interesser for strandsona hvor landskapshensyn er ett av de forholdene som byggeforbudet er begrunnet med

Forslagstiller: *Klagepunktet er vurdert tidligere i planprosessen. Klagen tilfører ikke nye momenter til saken.*

Kommunedirektøren: *Klagen medfører ikke at det bringes nye momenter til saken. Kommunedirektøren står fast ved vurderingen som ble gjort ved klagebehandling i september 2025:*

Planens konsekvenser på interessene som skal hensyntas særlig i henhold til pbl § 1-8 redegjøres for innen respektive avsnitt i konsekvensutredningen; natur (s.29) , kultur (s.44) , friluftsliv (s.15) og landskap (54). Kommunedirektøren står fast ved vurderingene som ble gjort i forbindelse med vedtaksbehandling: Forslaget [...] tar særlig hensyn til berørte interesser innenfor 100-metersbeltet. Virkningen vurderes som akseptable.

Klagen imøtekommes ikke.



b. Det er saksbehandlingsfeil at alternativ plassering ikke er blitt utredet

Kommunedirektøren har hevdet at andre plasseringer ikke var nødvendig å bli vurdert, da plasseringen var hjemmel i kommuneplanen. Men i forbindelse med at Homborsund sentrumsområde ble tatt inn i kommuneplanen, ble det ikke gjort konsekvensutredning verken om alternative områder eller hensynet til Homborsund som ei tradisjonsrik uthavn. Når planen åpner for så omfattende nedbygging i et nasjonalt viktig område som 100-metersbeltet er uten at alternativ plassering er vurdert, er det etter vårt syn en saksbehandlingsfeil.

Forslagstiller: Klagepunktet er vurdert tidligere i planprosessen. Klagen tilfører ikke nye momenter til saken.

Kommunedirektøren: Klagen medfører ikke at det bringes nye momenter til saken. Kommuneplanens areal er blitt konsekvensutredet og viser arealbruket på langsiktig og overordnet nivå. Kommunedirektøren står fast ved vurderingen som ble gjort ved klagebehandling i september 2025:

Hvis nytt kunnskapsgrunnlag viser at kommuneplanens arealdel ikke er aktuell, kan revisjon av arealdelen være aktuelt, «...gjennom for eksempel en studie av alternative plasseringer av et nærmiljøsent» (tillegg fra kommunedirektøren ved opprettelsen av dette dokument).

I planprosessen med Homborsund nærmiljøsent har det ikke fremkommet noe slikt kunnskapsgrunnlag. Kommunedirektørens samlede vurdering er at planen i hovedsak er samsvar med arealdelen og tar særlig hensyn til berørte interesser innenfor 100-metersbeltet. Planens virkningen vurderes som akseptable. Det finnes ikke noe grunn for kommunedirektøren å foreslå at kommuneplanens arealdel skal revideres.

Klagen imøtekommes ikke.

c. Det foreligger ikke noe plan for hvordan salamanderdammen (VNV1 og UTE) forutsattes bevart

Salamanderdammen forutsettes bevart, men det foreligger ikke noen plan for hvordan eller om dette er mulig. Konsekvenser av sprenging i området, er ikke utredet virkning av. Naturmangfoldsloven er klar på dette punktet, konsekvensene på naturmiljøet skal synliggjøres. Det er ikke ivarettatt i detaljplanens bestemmelser.



Forslagstiller: Punktet er allerede vurdert, jf. plandokumentene og konsekvensutredningen. Klagen tilfører ikke nye momenter til saken.

Kommunedirektøren: Klagen medfører ikke at det bringes nye momenter til saken. Konsekvensene for VNN1 redegjøres for i planbeskrivelsen avsnitt 5.13. Gjennom planbestemmelsene 3.11 andre ledd, 6.5 andre ledd sikres at det gjennomføres tiltak som muliggjør for økte naturverdier kring tjernet sammenliknet med i dag. Klagen imøtekommes ikke.

d. Krav om undersøker av bergarter og tiltak for å hindre forurensing mangles.

Planen innebære sprengning og masseuttak, sannsynligvis i sulfidholdig fjell. Det kan føre til forurensende avrenning. Planen må tilføyes krav om oppsamling av overflatevann for å hindre forurensing. Som et rekkefølgekrav må det gjøres undersøkelser i hele utbyggingsområdet for å avdekke om det foreligger bergarter som kan føre til forurensende avrenning.

Forslagstiller: Punktet er allerede vurdert, jf. plandokumentene. Klagen tilfører ikke nye momenter til saken.

Kommunedirektøren: Klagen medfører ikke at det bringes nye momenter til saken. Prøvetakning av berggrunn er blitt gjennomført, jf. Syredannede berggrunn (Smeland, 2020.20.02). For håndtering av sulfidholdig fjell er det blitt utarbeidet en tiltaksplan (COWI, 17.12.2021) som svarer ut momentene i klager. Kravet om tiltaksplan og dets innhold finnes i forskrift om begrensning av forurensning. Klagen imøtekommes ikke.

e. Samla belastning på vannforekomsten som følge av økt antall båtplasser redegjøres ikke før.

Det er ikke oppgitt hvor mange båtplasser havneanlegget skal gi plass til. Naturmangfoldsloven § 12 har krav om vurdering av samlet belastning. Det må vurderes for den belastningen det kystnære marine økosystemet kan bli påført med avrenning av overflatevann og fra småbåter.

Forslagstiller: Punktet er allerede vurdert, jf. plandokumentene, konsekvensutredning og tilhørende vedlegg. Klagen tilfører ikke nye momenter til saken.

Kommunedirektøren: Klagen tilfører ikke nye momenter til saken. Antall båtplasser og den samlede vurderingen av miljøbelastning er redegjort for i rapporten «Vurdering av miljømessig merbelastning for småbåtsanlegg» (Agder Rådgivning, 2022). I tillegg omtales den samlede belastningen på vannmiljøet i konsekvensutredningens avsnitt om «Vannmiljø». Klagen imøtekommes ikke.

f. bestemmelsene bør suppleres med krav om vannbåren varme

Det er en samfunnsoppgave å stabilisere strømforbruket i Norge for å dempe presset på intakt natur for nye energianlegg som vann- og vindkraftanlegg. Utbyggingen i Homborsund synes å være godt egnet for det, mellom annet med nærhet til sjø for et nærvarmeanlegg. Vi ber derfor om at reguleringsbestemmelsene suppleres med en bestemmelse om vannbåren



varme i alle bygninger.

Forslagstiller: *Klagen tilfører ikke nye momenter til saken.*

Kommunedirektøren: *Klagen tilfører ikke nye momenter til saken.* Kommunedirektøren står fast ved vurderingen som ble gjort ved klagebehandling i september 2025:

Klagen bringer ikke fram nye momenter som endrer vurderingen av saken. I planbeskrivelsen nevnes varmekollektor i sjø som et eksempel på et lokalt energianlegg. Valg av energikilde kan vurderes nærmere i forbindelse med gjennomføring, men fastsettes ikke gjennom juridisk bindende bestemmelser. Ulike energisystemer kan tas i betraktning, for eksempel med hensyn til takvinkler og orientering av takfall. Det er imidlertid ikke i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-7 å regulere eller stille krav om en bestemt type energisystem.

Klagen imøtekommes ikke.

g. Anleggsarbeid innen planområdet må vente ferdigstilling av gang- og sykkelveien langs Homborsundveien

Vi opplevde stor fare for ulykker i og med den tunge anleggsvirksomhet som pågår langs Homborsundveien. Vi ber om at det nedfelles et rekkefølgekrav i planen om at gang- og sykkelvei langs Homborsundveien må ferdigstilles før anleggsarbeider i planområdet kan påbegynnes.

Forslagstiller: *Klagen tilfører ikke nye momenter til saken. Det vises til bestemmelsene pkt. 2.7, samt 8.1.*

Kommunedirektøren: *Klagen tilfører ikke nye momenter til saken. I dialog med Statens vegvesen, jf. e-post 04.11.2025, vurderer kommunedirektøren at:*

Klagen omhandler forhold som reguleres av annet regelverk – herunder veitrafikkloven og skiltforskriften, og gjelder en annen fase av prosjektet, nemlig gjennomføringsfasen, mens det aktuelle vedtaket gjelder detaljregulering.

Alle typer arbeid langs vei, enten det gjelder privat-, fylkes- riksvei, skal varsles til Statens vegvesen, og det skal utarbeides en arbeidsvarslingsplan som må godkjennes før arbeidet kan igangsettes. I denne prosessen vurderes blant annet trafiksikkerhet.

Oppsummering:

- *Anleggsarbeid kan ikke starte før endelig klagebehandling er avsluttet, jf. Grimstad kommunes vedtak om oppsettende virkning av planvedtaket i kommentarene til klagepunkt 1 I.*
- *Anleggstrafikk kan starte etter at arbeidsvarslingsplanen er godkjent av Statens vegvesen.*
- *I tillegg vil tidspunktet for ferdigstilling av gang- og sykkelveien og åpningen av ny Engebru ha betydning for vurderingen av arbeidsvarslingsplanen. Dersom gang- og sykkelveien er ferdigstilt (estimert sommer 2026), og Engebru er åpnet for trafikk (estimert mai 2026), vil dette kunne påvirke vurderingen av blant annet trafiksikkerhet og logistikk.*



Klagen imøtekommes ikke.

h. Ber derfor om at en annen statsforvalter behandler klagen på planvedtaket.

Statsforvalteren i Agder har vært dypt involvert i prosessen fram til vedtaket som det her klages på. Vi ber derfor om at en annen statsforvalter behandler klagen på planvedtaket.

Forslagstiller: *Klagen tilfører ikke nye momenter til saken.*

Kommunedirektøren: *Klagen tilfører ikke nye momenter til saken. Statsforvalteren i Agder meddeler via e-post 30.10.2025:*

«Statsforvalteren vurderer alltid sin egen habilitet i lys av sakens faktum når saker kommer til oss for avgjørelse. Om vi vil være inhabile i denne saken vil vi altså først vurdere hvis saken kommer til oss som klage sak. [...] Hvis Statsforvalteren i Agder konkluderer med at vi er inhabile til å behandle en sak, forelegger vi saken for Digitaliserings- og forvaltningsdepartementet. DFD oppnevner så sette-statsforvalter, hvis de er enige i vår habilitetsvurdering»

Klagen imøtekommes ikke.

i. Ber om oppsettende virkning

Grunnarbeidet for opparbeidelse av den omfattende utbyggingen i Homborsund vil medføre store irreversible naturinngrep og bør derfor ikke igangsettes før klagebehandlingen er sluttført, jf. forvaltningsloven § 42.

Forslagstiller: *I praksis vil rekkefølgekravene trolig gjøre at det tar tid før det blir bygging. Det vises til pkt. 2.7 og 8.1. De nevnte bestemmelsene gjør at tiltak uansett ikke kan starte før sikkerhetstiltakene er dokumentert og ferdigstilt. Samtidig er det en teoretisk mulighet for at irreversible tiltak kan foretas før klagebehandlingen er foretatt. Vi er også kjent med at dersom klagen gjelder et tiltak som kan få irreversible konsekvenser, så kan Statsforvalteren selv beslutte oppsettende virkning. Men på grunn av den teoretiske muligheten, så gir vi vår tilslutning til at deler av utviklingen av området gis oppsettende virkning, i tråd med kommunens innstilling. Vi vil samtidig presisere at det er viktig å få en rask avklaring for videre forutsigbarhet og planlegging, selv om rekkefølgekravet hindrer fysisk igangsetting.*

Kommunedirektøren: *Kommunedirektøren vurderer at en realisering av planen vil kunne medføre irreversible inngrep innenfor planområdet, som uten gjennomføring ikke vil berøres. Det er grunnlag for å avvente å igangsette gjennomføring av planen inntil klagen på vedtaket er behandlet og saken er endelig avgjort, jf. forvaltningsloven § 42. Beslutningen, jf. saksdokument PLAN-25/XXXX er ikke et enkeltvedtak, men en prosessuell avgjørelse. Beslutningen er tatt og kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28, jf. §2 og er ikke dermed ikke et moment i denne klagebehandling. Beslutningen er kommunisert til klager, forslagstiller og Statsforvalteren i Agder. Kommunedirektøren og forslagstiller er enige om at det er hensiktsmessig å fatte vedtaket.*



2 Søndena

a. Eideveien og KNA-veier bør ikke belastes med anleggstrafikk. Oppstart av nærmiljøsenters må med vente at utbyggingen av gang- og sykkelvei langs Homborsund veien er klar.

All trafikk ut og inn fra Homborsund er henvist til å bruke Eideveien frem til mai 2026. Eideveien er smal og lite egnet for større trafikkmengder.

Anleggsvirksomhet i forbindelse med nærmiljøsentret vil medføre trafikk med anleggsmaskiner og tungtrafikk. Denne trafikken vil bli henvist til Eideveien og i perioder KNA-veien. Vi ser at framkommeligheten er betydelig redusert. Noe som øker risikoen for uønskede hendelser/ulykker.

Entreprenør for nærmiljøsentret har reklamerer på sin hjemmeside om oppstart av anleggsarbeidene i 2025. Dette er en særdeles dårlig ide. Agder Fylkeskommune og entreprenøren til gang- og sykkelveien er enige om at det i byggeperioden for G/S-veien ikke skal settes anleggstrafikk på Eideveien. Dette signalet må også tas alvorlig i forbindelse med oppstart av arbeid på nærmiljøsentret slik at arbeidsoppstart ikke skal begynne før etter ferdigstillelse av G/S-veien.

Forslagstiller: Se punkt ovenfor vedr. trafikksikkerhet og anleggstrafikk. Det vises til bestemmelsen pkt. 2.7 og 8.1. Klagen tilfører ikke nye momenter til saken
Kommunedirektøren: Klagen tilfører ikke nye momenter til saken.

Klagen omhandler forhold som reguleres av annet regelverk – herunder veitrafikkloven og skiltforskriften, og gjelder en annen fase av prosjektet, nemlig gjennomføringsfasen, mens det aktuelle vedtaket gjelder detaljregulering.

Alle typer arbeid langs vei, enten det gjelder privat-, fylkes- riksvei, skal varsles til Statens vegvesen, og det skal utarbeides en arbeidsvarslingsplan som må godkjennes før arbeidet kan igangsettes. I denne prosessen vurderes blant annet trafikksikkerhet.

Oppsummering:

- Anleggsarbeid kan ikke starte før endelig klagebehandling er avsluttet, jf. Grimstad kommunes vedtak om oppsettende virkning av planvedtaket i kommentarene til klagepunkt 1 l.
- Anleggstrafikk kan starte etter at arbeidsvarslingsplanen er godkjent av Statens vegvesen.
- I tillegg vil tidspunktet for ferdigstillelse av gang- og sykkelveien og åpningen av ny Engebru ha betydning for vurderingen av arbeidsvarslingsplanen. Dersom gang- og sykkelveien er ferdigstilt (estimert sommer 2026), og Engebru er åpnet for trafikk (estimert mai 2026), vil dette kunne påvirke vurderingen av blant annet trafikksikkerhet og logistikk.

Klagen imøtekommes ikke.



b. Mulig endring av konseptet med nærmiljøsentert

Ifølge hjemmesiden til entreprenøren til prosjektet får jeg inntrykket at konseptet for utbyggingsplanen er endret. Det ser ut handler om et attraktivt boligområde med tilhørende båtplasser. Opprinnelig var planene at nærmiljøsentert skulle tilby ulike tjenester – f.eks. butikk, post, apotek tjenester og muligens frisør o.l. samt mulige møtelokaler. Hvorvidt dette fortsatt er med i byggeplanene, virker usikkert. De ulike tilbudene til lokalbefolkningen har trolig bidratt til å tillate en så vidt stor utbygging nærmest helt ned til vannkanten. Ut fra den lille informasjonen som foreligger, vil det være nødvendig å se på hvorvidt byggeplanene fortsatt åpner for utbygging av boliger som er planlagt i 100-meters sonen.

Forslagstiller: Det vises spesielt til bestemmelsene pkt. 3.4 som gir bestemmelser til hva sentrumsformålene skal inneholde og hva som tillates oppført. Klagen tilfører ikke nye momenter til saken

Kommunedirektøren: Klagen tilfører ikke nye momenter til saken.

Kommunedirektøren vurderer planens juridiske handlingsrom. Informasjon overfor påvirker ikke den vurderingen.

Klagen imøtekommes ikke

c. Ønske om sette-statsforvalteren

Det må vurderes om det er nødvendig at en sette-statsforvalter ser nærmere på saken og henter inn den informasjonen som er nødvendig i forbindelse med det jeg antar er et eierskifte.

Forslagstiller: Klagen tilfører ikke nye momenter til saken.

Kommunedirektøren: Klagen tilfører ikke nye momenter til saken. Statsforvalteren i Agder meddeler via e-post 30.10.2025:

«Statsforvalteren vurderer alltid sin egen habilitet i lys av sakens faktum når saker kommer til oss for avgjørelse. Om vi vil være inhabile i denne saken vil vi altså først vurdere hvis saken kommer til oss som klage sak. [...] Hvis Statsforvalteren i Agder konkluderer med at vi er inhabile til å behandle en sak, forelegger vi saken for Digitaliserings- og forvaltningsdepartementet. DFD oppnevner så sette-statsforvalter, hvis de er enige i vår habilitetsvurdering»

Klagen imøtekommes ikke.

Stefan Jonsson arealplanlegger

05.11.2025