



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 20/8750-72
Saksbehandler Torgeir Neset

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	25.11.2025

Reguleringsplan Flade Rivingen (PlanID343) - behandling for utlegging til høring og offentlig ettersyn

Kommunedirektørens forslag til vedtak

I medhold av pbl § 12-10, vedtar teknisk utvalg å legge reguleringsplanen for Flade Rivingen ut på høring og offentlig ettersyn.

Vedlegg

1 Planbeskrivelse_03.11.2025
2 Bestemmelser_03.11.2025
3.1 Plankart_03.11.2025
Naturmangfoldrapport Flade Rivingen - Ver_02 - 3.11.2025
4.1 ROS analyse
4.2 Rapport 2021053 Kulturminne under vann
4.3 Biologisk mangfold 11.03.2022
4.5 Naturmangfoldrapport Flade Rivingen_01.07.2025
7 Veileder landskapsutforming 13 nov 24
4.4 Biogisk mangfold_rapport fra befaring på Flade Rivingen 19.06.2024
Flade Rivingen_Behandling TU 20251021_Saksframstilling_protokoll_presiseri

Sammendrag

Formålet med planen er å legge til rette for maritim næringsvirksomhet med fiskerirelatert aktivitet, som igjen vil gi lokal verdiskaping og skape arbeidsplasser. Tiltaket bidrar også til beredskap og gir allmennheten begrenset tilgang til brygge og oppholdsareal.

Forslagstiller er Rivingen AS. Eier av eiendommen gnr./bnr. 79/28 er Tor Atle Stagersnes og Egil Pedersen. Konsulent er Gilje Byggrådgivning AS og Trollvegg Arkitektstudio AS. Oppdragsleder er Hans Petter Gilje.

Planområde omfatter en holme i Groosefjorden, ca. 6 771 m², tidligere kalkbrudd med naturverdier og kulturminner.

Planen vurderes å ha positive effekter for næringsutvikling og kystkultur. Synlig bebyggelse og

støy må håndteres, men er vurdert som akseptabelt med foreslåtte tiltak.

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og oppfyller krav i plan- og bygningsloven. Det er gjort vurderinger etter naturmangfoldloven §§ 8–12, og det foreligger ingen krav om konsekvensutredning.

Planen ble lagt fram for politisk behandling i Teknisk utvalg den 21.10.2015. Kommunedirektørens forslag til vedtak var; *«Før planen kan sendes på høring skal følgende være avklart og innarbeidet i plandokumentene;*

- 1. Det skal komme frem hvilke høyder det er på illustrert bebyggelse (fotomontasjene) som er vist i planbeskrivelsen samt redegjøres for hvordan de sammenfaller evt. fraviker med planens juridiske bestemmelser og plankart.*
- 2. Det skal innarbeides byggegrense mellom planlagt bebyggelse (ANÆ Del 1-3) og kaikant for å sikre utbygging i tråd med illustrasjonene for området.*
- 3. Det skal fastsettes maksimal størrelse og type for flytende brygger og konstruksjoner i sjø, for å sikre naturhensyn og visuell kontroll.*
- 4. Andre setning i § 1.3 i bestemmelsene 3.1, om «off-grid»-løsninger, skal beskrives ytterligere. Det skal vurderes virkninger for natur, miljø og landskap i planbeskrivelsen.*
- 5. Tiltak for allmennheten (plattinger, stier) i FRI samt brygge i SMS skal angis med tydelige kvalitetskrav og sikres gjennom juridisk bindende bestemmelser».*

Teknisk utvalg fattet følgende vedtak;

«Teknisk utvalg sender saken i retur til administrasjonen.

Teknisk utvalg er opptatt av å tilrettelegge for lokalt kystfiske, beredskap, primærnæring og lokalmat. Fiske er en stedbunden næring og det har i mange år vært utfordringer med å finne nok plass til lokale fiskere. Dette prosjektet er derfor et viktig ledd for å etablere bedre kapasitet. Det bes derfor om en full gjennomgang av saken som i økt grad viser behov opp mot planens innhold. I tillegg bes om at administrasjonen går i kommunikasjon med forslagsstiller, slik at eventuelle punkter som må avklares før saken kan behandles, er avklart før saken sendes politisk behandling. Dersom det er uenighet om enkelte elementer, må dette redegjøres for i saksfremlegget slik at utvalget kan ta stilling til dette. Teknisk utvalg ber om å få saken tilbake i neste møte, der forholdene over er ivarettatt. En ber også om at all nødvendig dokumentasjon sendes i god tid før behandling.»

TUs vedtak er forklart i egen oversendelse fra SP sin representant (se vedlegg). De foreslåtte endringspunktene fra forrige behandling er nå svart ut. Dette er redegjort for i avsnittet under.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget for Flade Rivingen legges ut på høring.

Endringer og vurderinger etter 21.10.2025

Nedenfor er hvert av endringspunktene som ble vedtatt i Teknisk utvalg den 21.10.2025 kommentert med hvordan forslagsstiller har endret planforslaget for å imøtekomme punktene;

- 1. Det skal komme frem hvilke høyder det er på illustrert bebyggelse (fotomontasjene) som er vist i planbeskrivelsen samt redegjøres for hvordan de sammenfaller evt. fraviker med planens juridiske bestemmelser og plankart.*
 - Det er nå lagt inn informasjon om mønehøyder på illustrasjonene i planbeskrivelsen under «Planforslaget 2025» (s.30). Forslagstiller har muntlig opplyst om at illustrasjonene viser en bebyggelse på 300 kvm BYA.

2. *Det skal innarbeides byggegrense mellom planlagt bebyggelse (ANÆ Del 1-3) og kaikant for å sikre utbygging i tråd med illustrasjonene for området.*
 - Det er nå lagt inn en ny bestemmelse under §2.1.1; «Bygninger skal ikke oppføres nærmere kaikanten, i grensen mellom del 1,2, 3 og del 4, enn to meter.»
3. *Det skal fastsettes maksimal størrelse og type for flytende brygger og konstruksjoner i sjø, for å sikre naturhensyn og visuell kontroll.*
 - Det er nå lagt inn en ny bestemmelse under §2.1.2; «I del 4 tillates det etablert brygger, mærdar og annet i 60% av arealet. Dette tilsvarer et bryggeareal på inntil ca 275 kvm BYA i sjø, tillegg til kaikområdet som allerede er planlagt lagt langt ut i sjøen noen steder. Det er i møte avklart at forslagstillers intensjon er at bryggene i sin helhet skal kunne tillates som bunnfaste på «pæler/pilarer».
4. *Andre setning i § 1.3 i bestemmelsene 3.1, om «off-grid»-løsninger, skal beskrives ytterligere. Det skal vurderes virkninger for natur, miljø og landskap i planbeskrivelsen.*
 - Det som gjelder «off-grid-løsninger» er nå tatt ut av bestemmelsen.
5. *Tiltak for allmennheten (plattinger, stier) i FRI samt brygge i SMS skal angis med tydelige kvalitetskrav og sikres gjennom juridisk bindende bestemmelser.»*
 - Dette punktet er ikke fulgt opp av forslagstiller, som mener «dette står egentlig helt greit beskrevet i planbeskrivelsen s.26».

Kommunedirektøren finner det vanskelig på den korte tiden mellom utvalgsmøtene å få en god oversikt over «behov (for fiskeribasert næringsutøvelse) opp mot planens innhold».

Kommunedirektøren vil sende planen på høring til aktuelle fiskeriorganisasjoner og næringsaktører som kan uttale seg om dette og eventuelt gi bedre beslutningsgrunnlag inn mot vedtaksbehandlingen.

Planforslaget

Planen legger til rette for maritim næringsvirksomhet på holmen gjennom etablering av næringsområde (ANÆ) med inntil 300 m² bebyggelse fordelt på tre delområder, samt kai og bryggeanlegg. I tillegg foreslås ca. 275 m² brygger i delområde 4 for å sikre funksjonelle landings- og lasteområder.

For å ivareta allmennhetens tilgang og det sjøbaserte friluftslivet, reguleres det for ankomstbrygge, plattinger, stier, rekkverk og informasjonsskilt i friområdet (FRI) og småbåtanlegget (SMS). Holmen for øvrig reguleres til naturområde (N), og omkringliggende sjøarealer til naturområde i sjø og vassdrag (NSV) for å beskytte naturverdier.

Planen omfatter også framføring av nødvendig infrastruktur, som kabler og sjøledninger, fra land til holmen via område regulert til farled (FA).

Kommuneplanen

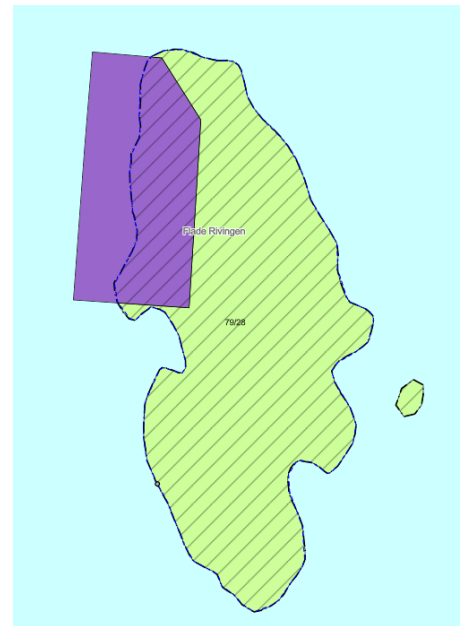
Området som nå er utgangspunkt for detaljregulering, ligger på holmen Flade Rivingen i Goosefjorden vis a vis Østerhus.

Området ble lagt inn i kommuneplanens arealdel ved forrige rullering i 2019 som

«næringsbebyggelse» (se Figur 1), og godkjent av Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) 3.9.2020 etter Statsforvalterens innsigelse.

Omtale av planforslaget fra behandlingen til KMD;

«...næringsvirksomhet på Flade Rivingen, i utgangspunktet kan komme i konflikt med interesser som de nasjonale strandsoneretningslinjene er ment å ivareta. Hensynet til de nasjonale retningslinjene må likevel veies opp mot kommunens lokale vurderinger av behovet for å avsette området til næringsformål. Det er opplyst at det pr. i dag er registrert 30 fiskere og 25 fiskebåter i kommunen. Flere fiskere har tilgang til eldre naust andre steder for oppbevaring av fiskeredskap og utstyr, men det er behov for tilrettelegging for fiskere som pr. i dag ikke har oppbevaringsmuligheter. I denne saken har kommunen derfor vurdert at tilrettelegging for fiskerinæringen bør veie tyngst. Departementet legger vekt på at det foreslåtte næringsområdet kun utgjør en liten del av holmen, på et areal hvor det tidligere har vært drevet kalksteinsuttak. Området bærer preg av dette, og innbyr i dag ikke til ferdsel og opphold. Etter departementets vurdering tilsier områdets lokalisering at etablering av et naust her heller ikke vil være til hinder for allmenhetens ferdsel og opphold på resten av holmen».



Figur 1. Utsnitt av kommuneplan

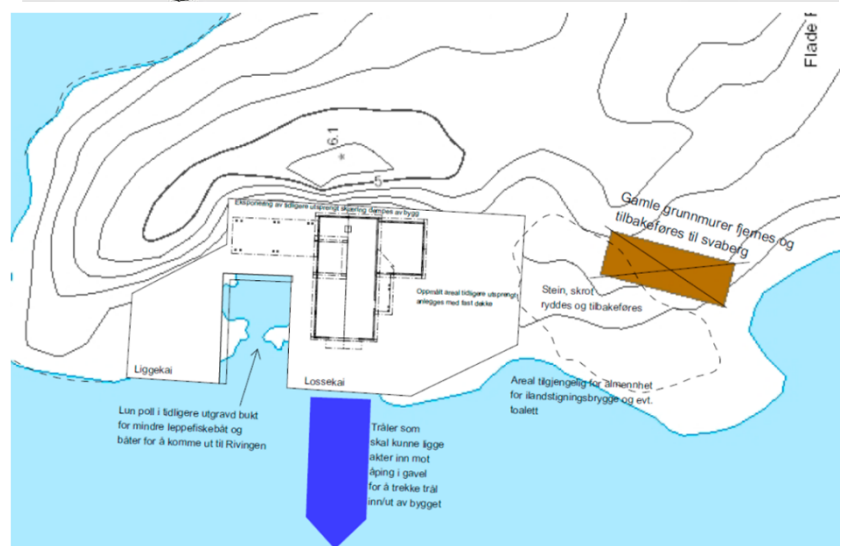
Innspillet til kommuneplanen omtaler «et bygg» med illustrasjoner som viser ønsket bebyggelse med en grunnflate (BYA) på ca 123 kvm (se Figur 2). Kommunens konsekvensvurdering og departementets avgjørelse bygger også på dette innspillet og departementet omtaler godkjenningen som tilrettelegging for bygging av «et naust».



Kommuneplaninnspillet er illustrert med en begrenset utnyttning av området til næringsaktivitet og at deler av området skal ryddes og tilbakeføres bruk til allmenheten.

Arealformål i kommuneplanen
Området på land er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF (Landbruk, Natur og Friluftsliv) med hensynssone H530, Friluftsliv. Sjøområdene er avsatt til Bruk og vern av sjø- og vassdrag og Farled.

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt i 2023 med satsningsområdene; Grønnere hverdag, Livsmestring i alle faser,



Kompetansebyen og Næringsutvikling. Planforslaget som er til behandling anses å berøre satsningsområdene «Grønnere hverdag» og «Næringsutvikling».

Fiskerinæringen er ikke særskilt omtalt i samfunnsdelen, men sjønære næringsarealer i Grimstad sentrum er i stor grad regulert om til andre formål de senere år (bl.a. Gundersholmen og Torskeholmen). Dette har skapt behov for nye arealer med kaifront nær sentrum.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Planforslaget medfører ingen økonomiske konsekvenser for kommunen ut over det som eventuelt følger av etablerte tiltak for tilrettelegging for friluftsliv i områdene SMS og FRI.

Innkommne merknader til oppstart

Etter departementets endelige avgjørelse av innsigelsen den 3.9.2020, startet planprosessen for detaljregulering med oppstartsmøte 15.1.2021. Referat fra oppstartsmøtet er vedlagt. Det ble sendt ut oppstartvarsel med frist 7.3.2021, hvor det kom inn 7 innspill til planarbeidet. Det fremheves her utdrag av innspillene som anses særlig relevant;

Agder fylkeskommune (AFK) og Norsk Maritimt Museum (NMM);

- «Vi forutsetter at utbygging kun skal skje innenfor avsatt område. I slike saker skal det gjennomføres nøye vurderinger i forhold til landskap-, frilufts- og naturverdier og utforming i planprosessen og at planforslaget tar tilbørlig hensyn til disse, jf. PBL § 1-8, slik at nasjonale og regionale interesser blir ivaretatt på en god måte.»
- «I dokumentene refereres det til mulig økt utslipp, forurensning og sprenging i sjø. Vi viser til at regional plan for vannforvaltning for vannregion Agder 2016-2021 med nasjonale og regionale føringer skal sikre en mest mulig helhetlig beskyttelse og bærekraftig bruk av vannforekomstene og skal legges til grunn for all planlegging og virksomhet som berører vann (ferskvann og kystvann) i regionen, jf. vannforskriften § 29 siste ledd.»
- «Tiltaket må gjøres i tråd med vannforskriften og gjeldende vannforvaltningsplan for vannregion Agder og som en hovedregel skal ikke miljøtilstand i berørte vannforekomst(er) forringes og miljømålet i berørt(e)vannforekomst(er) skal sikres jf. § 4-7.»
- «Det ligger et fredet kulturminne innen plangrensen (Askeladden id 106301). Det er også et potensiale for flere funn innen plangrensen. Norsk Maritimt Museum varsler om at det vil bli stilt krav om marinarkeologiske registreringer i forbindelse med offentlig ettersyn av planen, jf. Kml. §9.» Dette gjelder i området som nå foreslås regulert til «Teknisk infrastruktur» i eget plankart (for legging av ledninger/rør på havbunnen inn til land). Det er utført arkeologiske undersøkelser i sjø av NMM og utarbeidet egen rapport (se vedlegg). Konklusjon fra rapport; «Kulturminnet ID 106301 ligger i reguleringsområdet. Det må enten søkes dispensasjon fra kulturminneloven §14 for dette kulturminnet, eller så må arealet reguleres til hensynsone bevaring. En søknad om dispensasjon fra kulturminneloven rettes til Agder fylkeskommune. For øvrig har NMM ingen anmerkninger til reguleringsplanen.»

Statsforvalteren i Agder (SF);

- «I arealinnspillet til kommuneplanrevisjonen fremkom det at det var ønske om å avsette arealet til næring med tanke på å tilrettelegge for fiskerinæring/ havn. Dette er lagt til grunn både for kommunens konsekvensutredning av innspillet, samt for KMD sitt vedtak. Vi forutsetter dermed at det knyttes bestemmelser til næringsarealet som begrenser type næring i tråd med dette.»
- «Landskap og estetikk; (...) estetiske forhold må detaljeres i stor grad i planforslaget. Vi ber om at det fastsettes tydelige og restriktive bestemmelser for å minimere landskapsinngrep og for å minimere silhuettvirkning av tiltaket. Vi forventer at planforslaget, ved utlegging til offentlig

ettersyn, har illustrasjoner (f.eks. fotomontasje, snitt og/eller perspektivtegninger) som viser de landskapsmessige konsekvensene av tiltak som hjemles i planen. Herunder må illustrasjonene bl.a. vise maksimal utnyttelse, samt nær- og fjernvirkning.»

- «Det må angis bestemmelser som sikrer at arbeidet med å fremføre ledninger i sjø utføres innenfor et tidsrom og på en slik måte at kysttorskens gyteforhold ikke forringes.»
- «Vi forutsetter at mulighetene for bygging og fysiske inngrep avgrenses til arealet som i kommuneplanen er avsatt til næring»
- «Tilrettelegging for friluftsliv må vurderes opp mot hensynet til registrert naturtype.»
- «Planlagt drift vil kunne medføre støy. Vi forutsetter at forholdes utredes, spesielt med tanke på områdets bruk i friluftslivssammenheng.»
- «All den tid øya ligger midt i et mye benyttet friluftsområde, må risiko- og sårbarhetsanalysen belyse mulige utfordringer med tanke på sikkerhet når det gjelder sambruken av området. Behovet for avbøtende tiltak må vurderes.»

Kystverket (KV);

- «Store deler av planområdet ligger i bileden Rivingdypet - Grimstad – Vikkilen, farledsnr. 2086. Området trafikkeres av nyttefartøy og fritidsfartøy.»
- «Videre kan det ikke planlegges tiltak som medfører ulemper for sjøfarende og andre brukere av sjøen».
- «Vi forutsetter at eventuelle konsekvenser for sjøfarende og andre brukere av sjøen blir belyst og vurdert gjennom planarbeidet.»

Fiskeridirektoratet (Fdir)

- «Det framstår ikke helt klart hva slags maritim næringsvirksomhet man sikter til, men det antydes fiskerivirksomhet.»
- «Dersom man videre skal sikre seg at marint biologisk mangfold generelt sett ikke skal berøres negativt, må det i minst mulig grad foretas inngrep som arealbeslag, sprenging, mudring, utfylling og utslipp i sjø.»

I tillegg kom det inn innspill fra Mattilsynet, Direktorat for mineralforvaltning, samt en privatperson (eier/representant for hytteeiendom 80/11 på Holvigholmen). Se vedlagte innspill i sin helhet og planbeskrivelsen kap. 7 for forslagstillers kommentarer.

Vurderinger:

Utnyttelse

Planforslaget følger opp kommuneplanens føringer og næringsplanens mål om å «tilrettelegge for nytt og eksisterende næringsliv» gjennom å styrke Grimstad som en attraktiv kommune for maritim virksomhet. Reguleringen legger til rette for fiskerirelatert næring med kai, brygger og nødvendig infrastruktur, samtidig som naturverdier og friluftsliv ivaretas gjennom hensynssoner og regulering til naturområde.

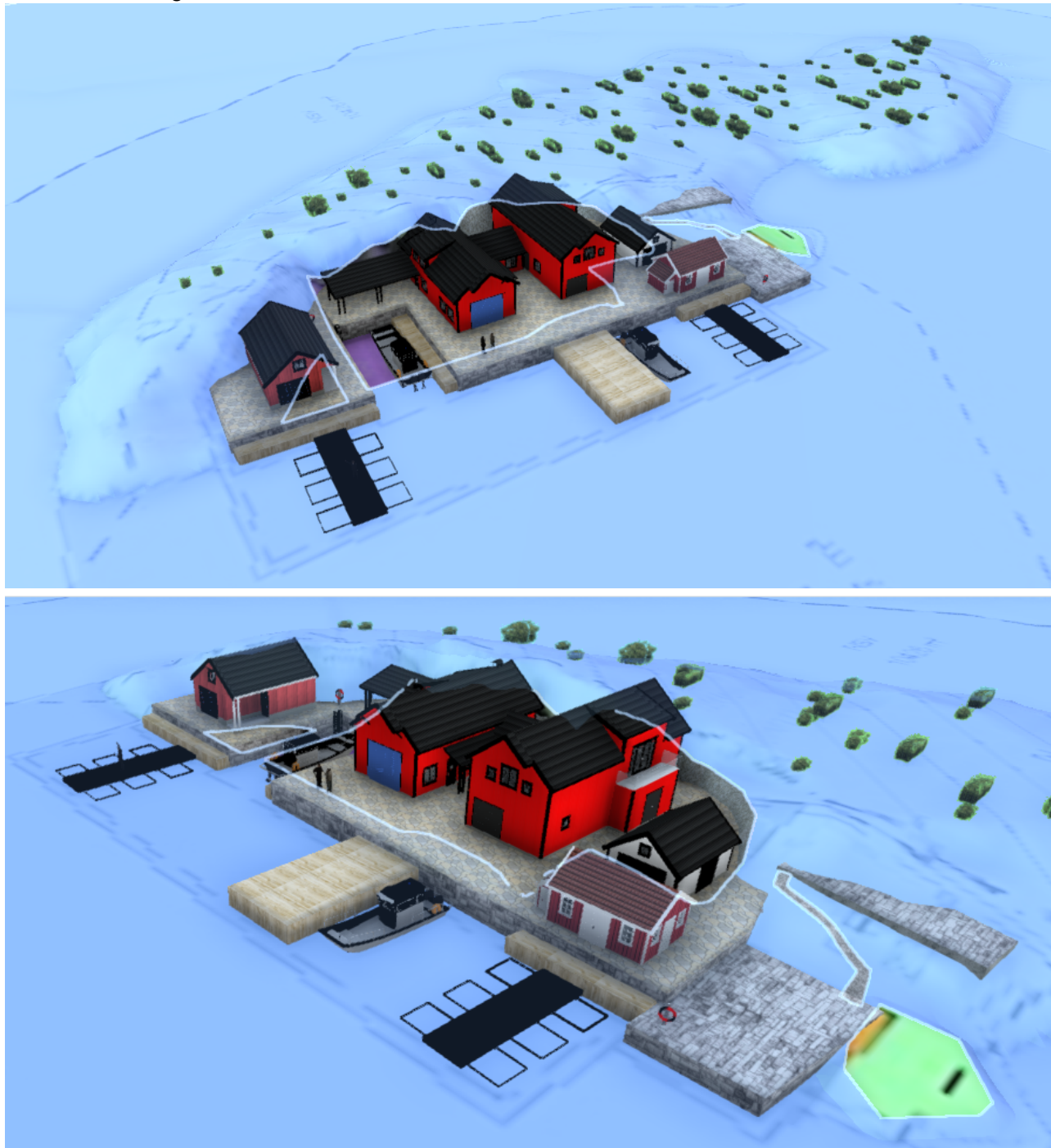
Omfanget av næringsbebyggelse og tilrettelegging for kai- og bryggeanlegg er mer detaljert enn i kommuneplanens arealinnspill, men samlet sett konsentrert til allerede berørt areal. Dette gir fleksibilitet for flere aktører og mulighet for etappevis utbygging, uten å øke det totale arealet utover kommuneplanens rammer.

Kommunedirektøren vurderer at samlokalisering av fiskerivirksomhet på én holme er positivt for næringen og for kommunen. En slik løsning kan redusere presset på etablering av tilsvarende

næringsområder på andre holmer i skjærgården, og bidra til bedre samarbeid og ressursutnyttelse mellom aktørene. Dette er i tråd med politiske føringer om å tilrettelegge for sjønære næringsarealer nær Grimstad sentrum, som har blitt redusert de senere år.

Estetikk

Illustrasjonene viser en bebyggelse som i stor grad harmoniserer med lokale byggetradisjoner i skjærgården, med materialvalg og formspråk som gir et godt helhetsinntrykk. Kommunedirektøren ser dette som et positivt utgangspunkt for videre arbeid. Det kan likevel være behov for å vurdere enkelte detaljer, som bruk av arker, takoppløft og høyde på bygningene, for å sikre at uttrykket blir mest mulig tilpasset stedets karakter. Disse forholdene vil kunne justeres i den videre prosessen frem mot endelig vedtak.



Figur 5-6; Utklipp fra forslagstillers 3D modell

Næringsområde i sjø (ANÆ, Del 4);

Planforslaget åpner for en betydelig utnyttelse av sjøarealet i Del 4 (ANÆ), med en utbyggingsgrad på 60 % og bunnfaste brygger på pæler/pilarer. Dette gir gode funksjonelle løsninger for næringsaktivitet, men kan ha konsekvenser for naturmangfold og marinbiologi, særlig knyttet til gyteområder, strømforhold og bunnfauna. Planbeskrivelsen omtaler naturhensyn, men en detaljert vurdering av effektene av bunnfaste konstruksjoner i dette omfanget fremstår som mangelfull.

Det er positivt at planforslaget gir fleksibilitet og tydelige rammer for næringsutvikling, men det bør vurderes om omfanget og metoden for bryggefundamentering er optimalt i lys av miljøhensyn. Dette kan gjøres gjennom høringsprosessen, hvor innspill fra fagmyndigheter og interessenter vil være viktige for å sikre en balansert løsning.

Marinarkeologi

Det er lagt inn hensynssone for Kulturminnet ID 106301. Dette er i konflikt med regulert trase for infrastruktur (sjøledninger/kabler på sjøbunnen) i farled FA2. Det er i bestemmelse §7.2 tillatt *«legging av teknisk infrastruktur på sjøbunnen, jamfør bestemmelse §3.1, etter nærmere anvisning fra kulturminnemyndigheten.»* Ved at dette nå reguleres slik at kulturminneområdet blir berørt vil man gjennom høringen få en avklaring på hvorvidt kulturminnet kan frigis etter utgraving, eller om det kan gis dispensasjon til fremføring av sjøkablene/ledningene ved å legge disse på sjøbunnen over funnet. Det er uklart hvilke alternative traseer for fremføring av kabler/ledninger på sjøbunnen som er vurdert, men de anses begrenset.

Naturmangfold

Det er utarbeidet flere ulike rapporter som berører naturmangfold og naturtyper. Den siste rapporten er nylig revidert (30.10.2025). Av rapporten fremkommer det at Flade Rivingen har betydelige naturverdier, særlig i sørøstre del av øya. Her finnes naturbeitemark av høy kvalitet og viktige hekkeområder for flere rødlistede fuglearter, blant annet hettemåke og ærfugl. Marine forhold er kartlagt, og det er registrert fremmede arter, men disse vurderes som etablert og ikke tiltakskrevende.

Rapporten anbefaler at tiltak i området gjennomføres skånsomt og utenfor hekkesesong (1. april – 1. august) og gytesesong for kysttorsk (1. januar – 15. juni). Det foreslås ikke etablering av stier eller overnattingsplasser, og beiting bør skje med lav belastning etter 30. juni. Skjøtsel med beitedyr kan styrke naturmangfoldet dersom det tilpasses sårbare perioder.

Tiltak for allmennheten

Planforslaget legger opp til at allmennheten skal ha tilgang til brygge i område avsatt til SMS på plankartet og videre mulighet for ferdsel i friområdet FRI. Intensjonen er god, og planen har satt rekkefølgekrav til opparbeidelse bryggeområde SMS og friområde FRI før det gis brukstillatelse til nye tiltak i ANÆ.

Kommunedirektøren vurderer imidlertid at det mangler konkrete krav til hva som skal opparbeides, da bestemmelsene kun åpner opp for muligheter på deler av tiltakene. Det gjelder både opparbeidelse av brygge, platting, stier og rekkverk. Dette bør sikres med juridisk bindende definerte kvaliteter på tiltakene og mer konkretisert rekkefølgekrav. Kommunedirektøren velger å avvende slik konkretisering inntil man etter høringsperioden antar å ha fått nærmere avklart forholdet mellom tilrettelegging for friluftsliv og hensynet til hekkende sjøfugl.

Farled

Det er i bestemmelsene §4.1 angitt at det i farledsområdene (FA)

- *«tillates anlagt og etablert innretninger for fortøyning og forankring som moringer og forankringer på bunn og i land, vann- avløps og elektrisk forsyning»*
- *«kan etableres markører, bøyer og blåser på vannoverflaten».*

Området er i kommuneplanen merket som farled og er oppgitt av Kystverket som «biled» for sjøfarten inn/ut fra Grimstad/Vikkilen. Det er viktig at farledens primære funksjon som ferdselsåre opprettholdes. Kommunedirektøren vurderer at høringsprosessen vil være en god arena for å avklare om omfanget av tillatte innretninger er forenlig med sikker og effektiv bruk av farleden. Eventuelle justeringer i bestemmelsene kan gjøres før endelig vedtak, basert på innspill fra Kystverket og andre relevante myndigheter. Dette sikrer en løsning som ivaretar både næringsutvikling og hensynet til sjøtrafikk.

Alternative løsninger

Dersom det legges til endringsforslag som vil kunne endre formålet/forutsetningene for planen bør forslaget sendes tilbake til administrasjonen og legges frem i en ny 1.gangsbehandling.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planen legges ut på høring.