



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 17/3521-67
Saksbehandler Christian Anker Rasch

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	27.01.2026
Kommunestyret 2023 - 2027	05.02.2026

Detaljregulering for Grooshaven - Gooseveien 64 - Klagebehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret vedtar å ta følgende punkter til følge og omgjør sitt tidligere vedtak av 11.11.2024, i sak 24/224:

- Resultater fra feltkartlegging og registrerte artsforekomster skal rapporteres til offentlig database for å sikre oppdatert kunnskapsgrunnlag.
- Det fastsettes hensynssone naturmiljø (H560_2) med tilhørende planbestemmelse § 6.2 for å ivareta registrert ask og tilhørende rotsone innenfor planområdet.

Nytt revidert planforslag med tilhørende plankart datert 05.01.2026, planbestemmelser datert 05.01.2026 og planbeskrivelse datert 06.01.2026 anbefales vedtatt.

Øvrige klagepunkter oversendes til Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse.

Vedlegg

01 Revidert plankart_05012026
04 Saksframlegg Vedtaksbehandling
05 Kommunestyrets vedtak_11122024
06 Saksframlegg offentlig ettersyn_11062024
07 Klage på vedtak
08 Forslagstillers oppsummering og kommentarer til klage
09 Tiltaksplan for sulfid
10 Vedtak - Tiltaksplan Sulfid Grooshaven_12112024
02 Revidert Planbestemmelser_05012026
03 Revidert Planbeskrivelse_Grooshaven_06012026

Sammendrag

Detaljregulering for Grooshaven – Gooseveien 64 ble vedtatt av kommunestyret 11.12.2024 i sak 24/224. Planen legger til rette for fortetting innenfor et allerede regulert boligområde på Groos, og

omfatter oppføring av ny boligbebyggelse med tilhørende parkering, grønnstruktur og nødvendig teknisk infrastruktur. Planområdet inkluderer ett eksisterende og ett nytt leilighetsbygg. Det nye leilighetsbygget er planlagt med fem etasjer og om lag 44 boenheter.

Det er innenfor klagefristen 18.01.2025 mottatt én klage.

Klagen gjelder påståtte mangler ved saksbehandlingen og plangrunnlaget, særlig knyttet til vurderingene etter naturmangfoldloven §§ 7 og 8–12. Det vises blant annet til krav om tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for naturmangfoldet og vurdering av konsekvenser for registrerte, og etter klagers syn utelatte, truede og sårbare arter, samt mulige virkninger for vannmiljøet i Støyderbekken.

Som oppfølging av klagepunkter er det gjennomført supplerende feltkartlegging og utredning av naturmangfoldet i og rundt planområdet. Kartleggingen viser blant annet at den rødlistede arten filtbjørnebær, som tidligere har hatt registrerte forekomster innenfor og i nærheten av planområdet, ikke lenger forekommer innenfor planområdet. Plandokumentene er samtidig oppdatert med hensynssone og tilhørende bestemmelser for naturmiljø for å sikre registrert ask og dens rotsone. Videre er planbeskrivelsen revidert for å gi en nærmere redegjørelse for tiltakets virkninger for registrert hvitpil ved Groosedammen, herunder konsekvenser for treets vekstvilkår. På denne bakgrunn vurderes kunnskapsgrunnlaget etter naturmangfoldloven §§ 8–12 nå som tilstrekkelig

Kommunedirektøren har foretatt en samlet vurdering av klagen og har således funnet grunnlag for delvis medhold. Reviderte plandokumenter anbefales vedtatt som oppfølging av disse klageforholdene, og tiltakets konsekvenser på naturmangfold anses som akseptable basert på nytt kunnskapsgrunnlag.

Øvrige klagepunkter er besluttet ikke tatt til følge og oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse.

Fakta

Detaljregulering for Grooshaven – Gooseveien 64 ble vedtatt av kommunestyret i møte den 11.11.2024, i sak 24/224. Planforslaget tilrettelegger for fortetting innenfor et allerede regulert boligområde på Groos, og omfatter etablering av ny bebyggelse med tilhørende parkeringsplasser, grønnstruktur og nødvendig teknisk infrastruktur. Planområdet omfatter to bygninger – ett eksisterende og ett nytt leilighetsbygg. Nytt leilighetsbygg planlegges oppført i fem etasjer og er prosjektert med ca. 44 boenheter.

Det er innkommet en felles klage på vedtaket. Klagen representerer private parter og er undertegnet av 2 naboer til planområdet. Klagen er vedlagt i sin helhet, og hovedinnholdet oppsummeres i 5 punkter nedenfor:

Kim Tallaksen Halvorsen, på vegne av undertegnede beboere i Turveien 4 og 5 (gnr./bnr.: 3/76 og 3/84)

1. Naturmangfold og truede arter

Klager anfører at planbeskrivelsen gir en kritisk mangelfull behandling av naturmangfold, i strid med plan- og bygningsloven § 4-2 og naturmangfoldloven §§ 7 og 8-12. Det vises til at naturmangfold er i svært liten grad omtalt i planens beskrivelse, og uten nærmere vurdering av konsekvenser for truede arter. Dette gjelder særlig tre rødlistede arter som er dokumentert innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet:

Filtbjørnebær (*Rubus prussicus* - kritisk truet)

Klager bemerker at arten har sin eneste kjente forekomst i hele Norden innenfor og rett ved planområdet. Det er registrert 37 individer, hvorav én lokalitet ligger direkte i området avsatt til boligbebyggelse (BB3) i plankartet. Videre påpekes det at denne lokaliteten med sikkerhet vil gå tapt ved gjennomføring av tiltaket, noe som vil medføre tap av en nasjonalt unik forekomst. Konkrete forekomst innenfor planområdet er heller ikke nevnt i planbeskrivelsen.

Hvitpil (*Salix alba*, CR – kritisk truet)

Klager bemerker at dokumentert forekomst av nevnte art ved Groosedammen er utelatt fra planbeskrivelsen. Sol- og skyggeanalyser viser at den planlagte bebyggelsen vil kaste betydelig skygge over artens vokseplass, særlig på ettermiddagstid i vårsesongen – en kritisk periode for vekst og utvikling. Klager mener at dette vil forringe artens vekstvilkår og øke risikoen for lokal utryddelse. Det er ikke gjort vurderinger av disse konsekvensene i planarbeidet.

Ask (*Fraxinus excelsior*, EN – sterkt truet)

Det vises til at et individ av ask står i grensen til planlagt uteoppholdsareal/lekeplass. Klager peker på at opparbeiding av dette arealet vil kunne skade treets rotsystem og dermed true dets overlevelse. Heller ikke denne forekomsten er omtalt i planbeskrivelsen.

Klager viser videre til at kommunens egen risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) har identifisert risiko for skade på sårbar flora og fauna som "sannsynlig", og klassifisert dette i gul risikokategori – noe som normalt utløser krav om vurdering av avbøtende tiltak. Det fremgår imidlertid ikke av planmaterialet at slike vurderinger er gjennomført.

Det anføres at tiltaket samlet sett vil ha direkte og alvorlige negative konsekvenser for tre rødlistede arter innenfor et svært begrenset geografisk område. Dette vurderes som uforenlig med naturmangfoldloven § 10 om økosystemtilnærming og samlet belastning, og som et brudd på kravene til kunnskapsgrunnlag og føre-var-prinsippet i §§ 8 og 9.

2. *Nasjonalt viktige naturverdier og manglende alternativvurdering*

Klager anfører at planområdet inneholder naturverdier av nasjonal betydning, og at kommunen i sitt beslutningsgrunnlag ikke har vurdert alternative løsninger som kunne bevart leveområdene for truede arter. Dette anses å være i strid med naturmangfoldloven § 12 og plan- og bygningsloven §§ 4-1 og 4-2.

3. *Manglende økosystemtilnærming og samlet belastning*

Klager fremhever at Groosedammen utgjør et sårbart økosystem med viktige økosystemtjenester. Det hevdes at planen ikke vurderer samlet belastning eller økologisk helhet, og at tiltaket kan føre til irreversible inngrep i naturmiljøet.

4. *Vannmiljø og risiko for forurensning*

Det uttrykkes bekymring for påvirkning på Støyderbekken, et sjøørretførende vassdrag i umiddelbar nærhet til planområdet. Klager mener at risiko for sulfidavrenning og partikkelspredning ikke er tilstrekkelig vurdert, og at dette kan være i strid med vannforskriften og lakse- og innlandsfiskloven.

5. Saksbehandlingsfeil

Det anføres at kommunen ikke har fulgt opp tidligere innspill fra Statsforvalteren om forekomst av småsalamander i området. Dette hevdes å utgjøre en saksbehandlingsfeil som kan medføre ugyldighet.

Vurderinger:

Klagen er mottatt innen klagefristen og klageparter er vurdert til å ha rettslig klageinteresse, jf. forvaltningslovens § 28.

Kommunedirektøren har vurdert klagen grundig og finner at enkelte av de påpekte momentene er relevante og bør tillegges vekt.

Punkt 1. Naturmangfold og truede arter

Kommunedirektøren vurderer at klagen reiser relevante innvendinger knyttet til tidligere registrerte forekomster av rødlistede og sårbare arter innenfor- og i nærheten av planområdet, herunder filtbjørnebær (*Rubus stereacanthos*), hvitpil (*Salix alba*) og ask (*Fraxinus excelsior*). Det vises til at det i den opprinnelige behandlingen av planforslaget er avdekket mangler i kunnskapsgrunnlaget, særlig knyttet til kartlegging og faglig vurdering av disse artene, jf. naturmangfoldloven § 8.

For å følge opp aktuelle klagepunkter og styrke kunnskapsgrunnlaget i saken har tiltakshaver i ettertid valgt å gjennomføre supplerende undersøkelser av naturmangfold. Dette omfatter utredninger av konsekvenser på registrerte truede arter innenfor planens influensområde, feltbefaring og botanisk kartlegging med særskilt fokus på filtbjørnebær, sistnevnte utført av fagkyndig personell med spesialkompetanse på bjørnebærarter.

Feltbefaring ble gjennomført 30. oktober 2025, med hensyn til arten filtbjørnebær, og resultatene er dokumentert i vedlagt rapport datert 12. november 2025 utarbeidet av Tore Berg. Den botaniske undersøkelsen bygger på gjennomgang av historiske registreringer, herunder tidligere funn tilbake til 1991, samt systematiske feltundersøkelser i- og rundt planområdet. Kartleggingen er gjennomført i relevante delområder hvor arten tidligere har vært registrert. Undersøkelsen konkluderer med at tidligere registrert forekomst av filtbjørnebær ikke er gjenfunnet innenfor planområdet. De bjørnebærartene som ble påvist innenfor planområdet er raspbjørnebær og klobjørnebær, som begge er vurdert som livskraftige (LC) arter. Kommunedirektøren legger til grunn at disse ikke omfattes av særskilte hensyn etter naturmangfoldloven utover alminnelige krav til aktsomhet. Det er imidlertid verifisert kjente historiske forekomster av filtbjørnebær i områder utenfor planavgrensningen, på motsatt side av fylkesvegen ved Groos. Disse gjenværende forekomster er likevel vurdert å ikke bli negativ berørt av det konkrete planforslaget.

Kommunedirektøren vurderer at den gjennomførte supplerende kartleggingen har tilstrekkelig faglig kvalitet. Det legges særskilt vekt på at arbeidet er utført av en kvalifisert spesialist på bjørnebærplanter, og anses dermed å gi et pålitelig og oppdatert bilde av filtbjørnebærs forekomst i planområdet. At arten ikke ble gjenfunnet ved ny kartlegging, tilsier at filtbjørnebær med stor sannsynlighet ikke lenger forekommer innenfor planområdet. På denne bakgrunn anses kravet til kunnskapsgrunnlag etter naturmangfoldloven § 8 som oppfylt, og føre-var-prinsippet i § 9 kommer ikke til anvendelse. Planforslaget vurderes ikke å medføre negativ påvirkning på filtbjørnebær, og det anses derfor ikke nødvendig å stille vilkår om avbøtende tiltak. For å imidlertid sikre om et korrekt og oppdatert kunnskapsgrunnlag, vil forslagstiller bidra til at resultatene fra feltbefaringen og den botaniske undersøkelsen rapporteres inn i offentlige databaser. Dette innebærer at tidligere

registreringer av filtbjørnebær i området skal oppdateres eller korrigeres i samsvar med dagens dokumenterte situasjon.

Det er registrert forekomst av hvitpil (*Salix alba*), som er klassifisert som kritisk truet (CR), ved Groosedammen i nærheten av det planlagte tiltaket. Klager har pekt på at den planlagte bebyggelsen kan føre til dårligere vekstvilkår for arten, særlig som følge av redusert sollys i viktige vekstperioder. Kommunedirektøren har vurdert dette som et relevant klagepunkt og har derfor stilt krav om en nærmere faglig vurdering av hvordan tiltaket kan påvirke hvitpilens livsvilkår. På vegne av tiltakshaver har Agder Rådgivning gjennomført slike vurderinger, som er dokumentert i fagnotat datert 03.01.2026. De faglige vurderingene viser at de registrerte hvitpilene ligger utenfor selve planområdet, og at det etter observasjon er snakk om etablerte og eldre trær som ikke berøres av fysiske inngrep. Det vurderes at tiltaket medfører verken inngrep i trærnes voksested eller rotsone. Vannforholdene i Groosedammen, som er en viktig forutsetning for hvitpilens livsmiljø, blir heller ikke påvirket av tiltaket. Kommunedirektøren legger videre vekt på de faglige vurderinger som viser at arten hvitpil er et relativt robust treslag, med god evne til naturlig foryngelse, og at eksisterende kantsoner og grøntarealer langs dammen anses å gi akseptable rammer for videre utvikling og eventuell skjøtsel av bestanden. Det vises videre til fagutredelse fra Agder Rådgivning som tilsier at ny bebyggelse heller ikke vil bidra til et endret livsmiljø negativt for trærne med tanke på mikroklima eller eksponering for uheldig vind.

For registrert forekomst av ask (EN – sterkt truet) påpeker klager at opparbeidelse av uteoppholdsareal/lekeplass vil kunne skade treets rotsystem. Kommunedirektøren vurderer dette som et vesentlig forhold og stiller krav til at det avsettes en hensynssone for bevaring av naturmiljø (H560) i plankartet for å sikre askens og dens rotsone. Dette vil gi juridisk vern og forhindre inngrep som kan true treets overlevelse.

Samlet sett anser kommunedirektøren at klagepunktet knyttet til truede arter og naturmangfold nå er godt begrunnet og dokumentert, og at dette har påkrevd reelle endringer i plankart, planbeskrivelse og oppfølgende undersøkelser som nå er utført.

Punkt 2. Nasjonalt viktige naturverdier og alternativvurdering

Klager anfører at planområdet inneholder naturverdier av nasjonal betydning, og at kommunen ikke i tilstrekkelig grad har vurdert alternative løsninger for utbygging. Kommunedirektøren legger til grunn at området har dokumenterte naturverdier som har utløst behov for ekstra vurderinger og tilpasninger i planarbeidet. Det vurderes imidlertid at disse verdiene er tilstrekkelig ivaretatt gjennom revidert planforslag, herunder styrket kunnskapsgrunnlag, presiseringer i planbeskrivelsen og innarbeiding av nødvendige hensyn i plankart og bestemmelser.

Videre legges det vekt på at planforslaget omfatter fortetting innenfor et område som allerede er avsatt til bebyggelse i gjeldende planer. Tiltaket anses således å være i tråd med overordnede arealstrategier og kommunens fortettningspolitikk, og bidrar til effektiv arealbruk uten vesentlig omregulering av nye grøntområder. På denne bakgrunn vurderer kommunedirektøren at kravet til alternativvurdering er tilstrekkelig ivaretatt gjennom planprosess og overordnet arealavklaring.

Klagepunktet gir dermed ikke grunnlag for å endre planens hovedgrep, og tas ikke til følge på dette punktet.

Punkt 3. Samlet belastning og økosystemtilnærming

Klager anfører at tiltaket ikke vurderer samlet belastning på naturmiljøet i henhold til

naturmangfoldloven § 10. Kommunedirektøren er enig i at dette hensynet bør tillegges vekt, men vurderer samtidig at planområdet ligger i et allerede regulert område for bebyggelse. Groosedammen, som fremheves som et sårbart økosystem, ligger i et grøntområde som i dag allerede er omsluttet av boligbebyggelse og således kan omtales som en viktig urban grønnstruktur. Kommunedirektøren vurderer også viktigheten av å unngå en stykkevis nedbygging av slike grøntarealer. Et nytt leilighetsbygg i utkanten av dette området vurderes således ikke å innebære vesentlig økt samlet belastning eller påvirkning av et uberørt naturområde. Forutsetningen er at tiltakene for å sikre truede arter gjennomføres som beskrevet. Klagepunktet tas derfor ikke til følge, men anses imøtekommet gjennom øvrige anbefalte tiltak.

Punkt 4. Vannmiljø og forurensningsfare

Klager uttrykker bekymring for mulig negativ påvirkning på Støyderbekken, et sjørrettførende vassdrag i nær tilknytning til planområdet. Det vises særlig til risiko for partikkelavrenning og fare for forurensning av sulfidholdige mineraler og berggrunn. Kommunedirektøren viser her til at det foreligger en tiltaksplan for håndtering av sulfid, utarbeidet som del av planarbeidet. Planen vurderes å være i tråd med dagens kravspesifikasjoner og at det i denne tiltaksplanen viser til aktuelle rutiner og tekniske løsninger for å forebygge forurensning i gjennomføringsfasen.

Videre legges det til grunn at tiltaket utover dette vil være underlagt krav etter forurensningsloven, samt vannforskriftens bestemmelser om beskyttelse av overflatevann (§ 4) og fastsatte miljømål etter § 12. Det bemerkes også at tilgrensende arealer mot Støyderbekken er avsatt til friområde og hensynssone i planen, med formål å sikre en sammenhengende grønn buffersone som reduserer risiko for direkte påvirkning av vassdraget.

Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren at hensynet til vannmiljøet og Støyderbekken er ivarettatt på et faglig forsvarlig nivå gjennom planens føringer, dokumentasjon og gjeldende regelverk. Klagepunktet gir derfor ikke grunnlag for endring av planforslaget og tas ikke til følge.

Punkt 5. Påstått saksbehandlingsfeil

Klagen peker på det som anses å være en vesentlig saksbehandlingsfeil, der kommunen etter klagers oppfatning ikke i tilstrekkelig grad har fulgt opp Statsforvalterens gjentatte innspill om småsalamander, fremsatt både i brev datert 25.08.2017 og 05.11.2021.

Kommunedirektøren viser i første rekke til at arten, som på tidspunktet for Statsforvalterens innspill ved oppstart av planarbeidet var klassifisert som nær truet, i dag er vurdert som livskraftig (LC) i Artsdatabankens rødliste. Arten omfattes dermed ikke lenger av de særskilte hensyn som gjelder for truede eller sårbare arter etter naturmangfoldloven. Kommunedirektøren legger videre til grunn forslagstillers vurdering av området, hvor det fremgår at de mest fuktige naturarealene ved Groosedammen – som kan ha betydning som leveområde for småsalamander – i hovedsak ligger oppstrøms planområdet eller er regulert til grønnstruktur nedstrøms dammen og langs Støyderbekken. Det vurderes derfor som sannsynlig at planforslaget ikke medfører direkte inngrep i de arealene som er viktigst for eventuelle salamanderforekomster. Bevaring av disse fuktige områdene anses å bidra til at eventuell lokal populasjon kan opprettholdes.

Det er heller ikke under den formelle høringsprosessen mottatt merknader fra relevante fagmyndigheter som anses å gi grunnlag for ytterligere oppfølging av dette forholdet. På denne bakgrunn vurderer kommunedirektøren at det ikke foreligger mangler ved saksbehandlingen på dette punktet som kan gi grunnlag for ugyldighet.

Konklusjon

Klagen fra Halvorsen, på vegne av grunneierne av gnr. 3 bnr. 76 og 84, har avdekket forhold som ikke tidligere har vært tilstrekkelig belyst. Kommunedirektøren vurderer at disse forholdene kan ivaretas gjennom justeringer i planmaterialet uten å endre planens hovedgrep. Klagen viser til ny kunnskap om naturmangfold, og det anbefales at klagen delvis tas til følge ved at gjennomført kartlegging av truede og sårbare arter er fulgt opp i etterkant og tiltak er innarbeidet i planen. På denne bakgrunn anbefaler kommunedirektøren at klagen tas delvis til følge. Øvrige klagepunkter anses tilstrekkelig vurdert og oversendes Statsforvalteren for endelig behandling.