



GILJE BYGGRÅDGIVNING AS

Vafjellveien 1  
4887 GRIMSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon

Heidrun Flognfeldt Andreassen, 37 01 78 50

## Innspill til melding om oppstart av reguleringsplanarbeid for Fagerli i Grimstad kommune

Vi viser til brev fra Gilje byggrådgivning AS med varsel om oppstart av detaljregulering for Fagerli.

Formålet med planen er å legge til rette for variert boligbebyggelse med tilhørende adkomstvei, infrastruktur og eventuelt vegetasjonsskjerm mot drivhus.

I kommuneplanen er området avsatt til boligformål og landbruk- natur- og friluftformål (LNF-formål).

### Sammenblanding av formål

Planområdet ligger i tilknytning til jordbruksarealer i drift og næringsområder. Interessekonflikter som følge av dette, må belyses i planarbeidet, avbøtende tiltak må vurderes og relevante avbøtende tiltak må innarbeides i planforslaget. Potensielle interessekonflikter kan være utfordringer knytta til støy, støv, lukt, lysforurensning og sammenblanding av trafikk.

### Landbruk

Deler av området er i kommuneplanen belagt med hensynssone landbruk. Det fremkommer av kommuneplanbestemmelsene at det innenfor nevnte hensynssone ikke tillates tiltak som kan forringe eller føre til driftsulemper for jordbruksområdene. Av kommuneplanbestemmelsene § 2.5.4 b) fremkommer det videre at der det skal bygges nye boligfelt (mer enn 4 boenheter) tilgrensende til hensynssone landbruk, skal boligfelt ha minimum 50 meter byggegrense mot dyrka mark. Vi ber om at dette følges opp og innarbeides i planforslaget, og vi viser i denne sammenheng til nasjonal jordvernstrategi og senere tids stadige innskjerping av jordvernhensynet.

### Naturtype og friluftsliv

Planområdet berører en registrert naturtype, *gammel barskog*, vurdert som viktig. Denne delen av



planområdet er i kommuneplanen avsatt til LNF-formål. Med bakgrunn i dette forventer vi at det ikke gjøres inngrep i den registrerte naturtypen. Nevnte naturtypelokalitet inngår i et større friluftsområde. Viktige stiforbindelser inn mot friluftsområdet må sikres i planforslaget.

#### Fremmede arter

Fremmedarten parkslirekne forekommer flere steder i det aktuelle området. Det er svært viktig å hindre spredning av denne i forbindelse med masseforflytninger. Parkslirekne regnes som en av verdens verste fremmede plantearter, som følge av stor spredningsevne og evne til å fortrenge andre arter. Arten spres med rotskudd, og kun en liten del av rotmaterialet er nok. Vi ber om at håndteringen av masser på steder hvor parkslirekne forekommer utføres i henhold til Sweco-rapporten [om håndtering av løsmasser med fremmede skadelige plantearter og forsvarlig kompostering av planteavfall med fremmede skadelige plantearter](#).

#### Marine avsetninger

Innenfor deler av planområdet finnes marine avsetninger. I denne forbindelse vil vi påpeke at tiltak for å hindre eller begrense uønskede hendelser må tas inn i planen som arealformål, hensynssoner eller generelle bestemmelser jf. pbl. §§ 11-7 til 11-10 og §§ 12-5 til 12-7. Vi minner om at areal bare kan bygges ut dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, jf. pbl. § 28-1. Dersom planen vedtas uten at disse forholdene er tilstrekkelig ivaretatt, kan man komme i en situasjon der det viser seg at planen ikke kan realiseres. Med bakgrunn i denne redegjørelsen, ber vi om at dette forholdet avklares og sikres i planforslaget før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. Vi forutsetter at forholdet drøftes i samråd med NVE.

Fylkesmannen ber for øvrig om at særlig følgende vurderes og gjøres rede for i det videre planarbeidet:

- Klima- og energiplanlegging, jf. pbl § 3-1 første ledd bokstav g). Se bl.a. Miljødirektoratets veileder: <https://www.miljodirektoratet.no/myndigheter/arealplanlegging/miljohensyn-i-arealplanlegging/klima/klimagassutslipp/>
- Folkehelse, jf. lov om folkehelsearbeid § 4.
- Støy, se retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016).
- Luftkvalitet, se retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012).
- Estetisk utforming/landskapsestetikk, jf. pbl. § 1-1 femte ledd.
- Universell utforming, jf. pbl. § 1-1 femte ledd.
- Barn og unges oppvekstvilkår, herunder trygg adkomst til barnehage, skole og andre aktiviteter, samt lekearealer som er tilfredsstillende med hensyn til sikkerhet, omfang og lokalisering, jf. pbl. § 1-1 femte ledd og rundskriv om barn og planlegging T-2/2008.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse. Resultatet fra analysen skal innarbeides i plan og bestemmelser, jf. pbl. § 4-3. Veilederen «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging – metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen» (DSB/2017) anbefales. Klimaendringer/klimatilpasning skal også belyses i ROS-analysen, se i denne sammenheng bl.a. [www.klimatilpasning.no](http://www.klimatilpasning.no).



- Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12, jf. § 7.
- Vannforskriften § 12.

Med hilsen

Janne Thygesen (e.f.)  
rådgiver

Heidrun Flognfeldt Andreassen  
seniorrådgiver  
Miljøvernavdelingen

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:  
Agder fylkeskommune

Postboks 788 Stoa 4809 ARENDAL



GILJE BYGGRÅDGIVNING AS  
Vafjellveien 1  
4887 GRIMSTAD

Dato: 29.06.2020  
Vår ref: 20/22217-2  
Deres ref:  
Saksbeh.: Ingunn Dahlseng Håkonsen

Hans Petter Gilje

## Innspill til melding om oppstart av arbeid med detaljregulering for Fagerli, Grimstad kommune

Viser til oversendelse 10.6.2020.

### Formål og bakgrunn

Planens formål er å tilrettelegge for variert boligbebyggelse med tilhørende adkomstvei, infrastruktur, og evt. vegetasjonsvegg mot drivhus.

Innenfor planområdet ligger to eksisterende eneboliger og et anneks. Det er planlagt en nytt drivhus som grenser mot planområdet i vest.

I kommuneplanens arealdel 2019-2031 ligger planområdet innenfor fremtidig boligformål B49, LNF- og nærings-formål. I vestre del av område B49 er avmerket hensynssone landbruk.

### Planfaglige innspill, nasjonale og regionale interesser

Fylkeskommunen ser at fortetningsmulighetene innenfor planområdet er relativt lav. Deler av avsatt planområde ligger innenfor hensynssone landbruk som er av regionalt viktig interesse. I kommuneplanens bestemmelser er det gitt byggegrens mot dyrket mark som også begrenser fortetningsmulighetene. Det er i tillegg en del usikkerhetsmomenter når det gjelder planlegging av ny E18 Grimstad samt plassering av nytt drivhus. Eksisterende drivhus på 4/15 ligger utenfor oppgitt planavgrensning. Det fremgår i referatet fra oppstartsmøtet at dette skal avklares nærmere i prosessen. Fylkeskommunen anbefaler at dersom det skal fortettes i området, bør dette fremgå forsiktig med vurderinger av landskapsmessige og estetiske løsninger som ivaretar områdets egenart. Universell utforming av boliger og tilhørende utearealer må vurderes og ivaretas etter gjeldende regelverk.

Fylkeskommunen minner også om at dette området ligger i nærheten av næringsområde i nordøst som kan påvirke boforholdene.

Barn og unges interesser skal ivaretas gjennom planarbeidet og dette skal redegjøres for i plandokumentene.

### Automatisk freda kulturminner

Det er ikke kjent automatisk freda kulturminner innenfor planområdet og området er ikke tidligere arkeologisk registrert. Seksjon for kulturminnevern har vurdert at det er potensiale for å påtreffe

uregistrerte automatisk fredete kulturminner og har derfor befart området. Befaringen viste at det var lavt potensiale for automatisk fredete kulturminner, og avdeling for kulturminnevern og kulturisme vurderer derfor at det ikke er behov for en arkeologisk registrering. Vi minner om aktsomhetsplikten: *Hvis det under arbeidets gang skulle komme frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses og melding umiddelbart sendes Agder fylkeskommune v/ kulturminnevern, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd.*

Med hilsen

Ingvild Nina Skjong  
Leder  
Plan

Ingunn Dahlseng Håkonsen  
Rådgiver  
Plan

*Brevet er godkjent elektronisk.*

**Kopi til:** [fmagpost@fylkesmannen.no](mailto:fmagpost@fylkesmannen.no)  
GRIMSTAD KOMMUNE



**Direktoratet for mineralforvaltning**  
med Bergmesteren for Svalbard

Gilje Byggrådgivning AS  
Vafjellveien 1  
4887 GRIMSTAD

Dato: 24.06.2020  
Vår ref: 20/02472-2  
Deres ref: Fagerli

## Uttalelse til varsel om oppstart av arbeid med detaljregulering for Fagerli, gbnr. 1/35, 1/30, 1/250 og deler av gbnr. 1/280, 1/261 m.fl i Grimstad kommune.

Ladebekken 50  
Postboks 3021 Lade  
N-7441 Trondheim

**TELEFON** + 47 73 90 46 00  
**E-POST** [post@dirmin.no](mailto:post@dirmin.no)  
**WEB** [www.dirmin.no](http://www.dirmin.no)

**GIRO** 7694.05.05883  
**SWIFT** DNBANOKK  
**IBAN** NO5376940505883  
**ORG.NR.** NO 974 760 282

**SVALBARDKONTOR**  
**TELEFON** +47 79 02 12 92

Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard (DMF) viser til ovennevnte sak, datert 10. juni 2020.

DMF er statens sentrale fagmyndighet ved forvaltning og utnyttning av mineralske ressurser, og skal bidra til størst mulig samlet verdiskaping basert på en forsvarlig og bærekraftig utvinning og bearbeiding av mineraler. Vi forvalter lov om erverv og utvinning av mineralske ressurser (mineralloven), og har i tillegg et særlig ansvar for at mineralressurser blir ivaretatt i saker etter plan- og bygningsloven.

### Om saken

Det meldes om oppstart av detaljregulering for Fagerli der formålet er å legge til rette for variert boligbebyggelse med tilhørende adkomstvei, infrastruktur og eventuelt vegetasjonsskjerm mot drivhus. I kommuneplan for Grimstad 2019-2031 er området avsatt til LNF og fremtidig boligbebyggelse.

### Uttalelse fra DMF

DMF kan ikke se at den foreslåtte planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser eller masseuttak i drift. Vi kan heller ikke se ut fra forelagt informasjon, at planen vil omfatte uttak av masse som vil omfattes av mineralloven. Vi har derfor ingen merknader til varsel om oppstart av detaljregulering for Fagerli.

Dersom det i forbindelse med videre behandling av planen viser seg at noen av våre fagområder kan bli berørt, ber vi om å få saken oversendt når den blir lagt ut til høring og offentlig ettersyn.

For nærmere informasjon om mineralloven med tilhørende forskrifter, se hjemmesiden vår på [www.dirmin.no](http://www.dirmin.no). Her finner du også vår digitale kartløsning, som er et nyttig verktøy for oppdatert informasjon om mineraluttak, bergrettigheter m.m., supplert med relevante kartdata fra andre etater.



Vennlig hilsen

Unni Garberg  
seniorrådgiver

Ine Cecilie Mork Olsen  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer.*  
Saksbehandler: Ine Cecilie Mork Olsen

Mottakere:

Gilje Byggrådgivning AS

Vafjellveien 1

4887 GRIMSTAD

Emne **Fagerli**  
Avsender Tveit, Roald <Roald.Tveit@ae.no>  
Mottaker planinnspill@giljebygggraadgivning.no  
<planinnspill@giljebygggraadgivning.no>  
Dato 18.06.2020 09:32

- Fagerli.pdf (~405 KB)

Hei!

Angående oppstart av arbeid med detaljregulering for **Fagerli**.

**Det må i dette planområdet tas hensyn til bestående lavspentnett. (230V jordkabel vist som stippet blå streker og 230V luftnett vist som heltrukket blå streker i kartet.)**

- Inntegning på plankart.

Vi gjør oppmerksom på at spenningsnivået for ledningsanleggene ikke må påføres i planen, herunder plankartet. Kraftledninger skal på kart ha en enhetlig utforming, uavhengig av spenningsnivå og eventuelle fysiske forskjeller. Parallelle ledninger som går i samme trasé, skal tegnes som én ledning. Høyspenningsskabler under bakken tegnes ikke inn på kartet. Vi viser i denne sammenheng til Forskrift om beredskap i kraftforsyningen § 6-2, og NVEs Veiledning til forskrift om beredskap i kraftforsyningen, pkt 6.2.5.

Arealer og eiendommer som brukes til, eller i fremtiden skal brukes til, transformatorstasjoner evnt nettstasjoner avsettes i kommuneplanen til arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1500, jf. vedlegg I til kart- og planforskriften.

- Andre forhold

I god tid før utbygging må det avklares hvordan nye utbyggingsområder i planområdet skal forsynes med elektrisk strøm. Det må avklares i hvilken grad eksisterende ledninger/kabler eventuelt kan benyttes, om nye ledninger/kabler må legges og om det er behov for ny(e) nettstasjon(er).

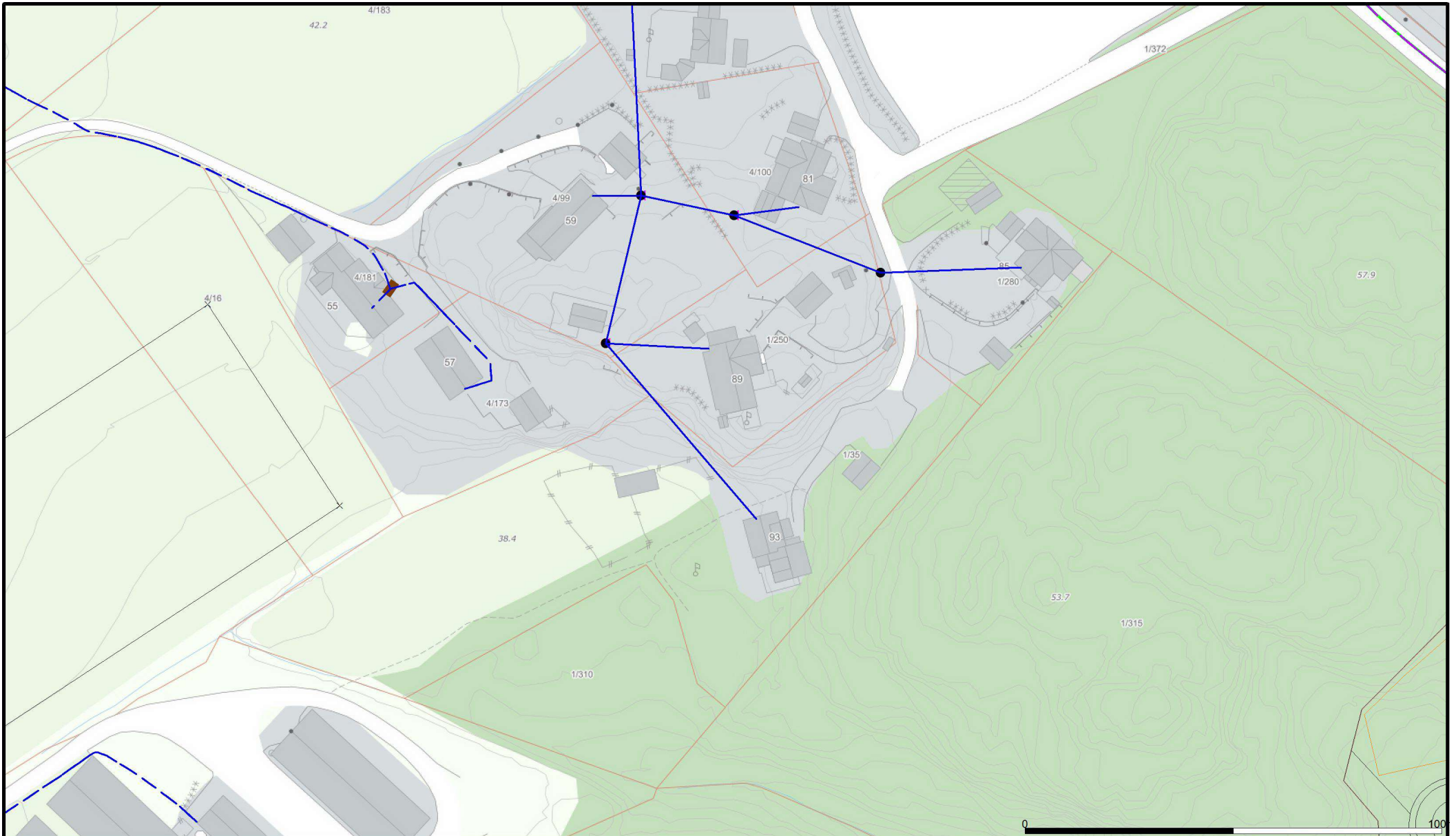
Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket, inkludert eventuelle kostnader til erverv av nye rettigheter. Nye traséer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det vi har til de eksisterende traséene. Normalt er dette stedsevarige (evigvarende) bruksrettigheter.

**Er det behov for å avklaring/utredning/bestilling bes henvendelsen gå via vår hjemmeside [www.aenett.no](http://www.aenett.no).**

**Link til bestillingsskjema : <https://www.aenett.no/bygge-og-grave/tilknytning-til-nett/nytilknytning-storre-anleg/skjema-for-tilknytning-storre-anlegg/>**

Mh AE Nett v/Roald Tveit

Sensitivity: Internal



agder energi

Agder Energi Nett AS

Dato: 2020.06.18  
Sign: roatve



Målestokk  
1:1250

Emne **VS: 1/35, 310 m.fl Melding om oppstart av arbeid med detaljregulering for Fagerli, Grimstad kommune**

Avsender Stian Blindheim <stian.blindheim@nyeveier.no>

Mottaker planinnspill@giljebyggraadgivning.no  
<planinnspill@giljebyggraadgivning.no>

Kopi til Post <post@nyeveier.no>

Dato 06.07.2020 10:17

subsys | e-postleser

- 
- Varslingbrev\_regulering\_Fagerli.pdf (~879 KB)

Hei,

Viser til e-post mottatt 10. juni.

Vi beklager sent svar.

Nye Veier registrerer at arealet grenser til båndleggingssonen for ny E18 Arendal – Grimstad. I den forbindelse minner vi om at det er gjennomført en trafikkanalyse for Grimstad hvor det er sett på mulige løsninger for Øygardsdalen som kan få konsekvenser for adkomsten til området. Rapporten fra dette arbeidet forventes ferdigstilt i august. Trafikkanalysen kan dere få ved henvendelse til Grimstad kommune. Vi minner også om at E18 er en støykilde, og at dette hensyntas ved utarbeidelse av planforslag.

Ut over dette har ikke Nye Veier AS noen merknader til planarbeidet.

Med hilsen,



**STIAN BLINDHEIM**

**Teknisk koordinator**

97096390 | [stian.blindheim@nyeveier.no](mailto:stian.blindheim@nyeveier.no)

Nye Veier AS | Teknologiveien 1114846 Arendal



This email (incl. attachments) is solely intended for the recipient and may contain confidential information. Have you received this email in error, please contact us as soon as possible, and please note that any publication, copying and distribution of confidential information is prohibited.



UGLAND  
EIENDOM

Gilje Byggrådgivning AS  
Vafjellveien 1

4887 Grimstad

DERES REF:

VÅR REF: GJR

DATO: 05.06.2020

## **Grøm Eiendom AS Detaljregulering for Fagerli - planoppstart**

### **Merknad til planoppstart**

Viser til deres brev datert 30.04.20 angående ovennevnte. På vegne av Grøm Eiendom AS oversendes følgende merknad til planoppstart.

Vi ber om at planarbeidet avventer videre avklaring i forhold til kjøreadkomst til planområdet. Eksisterende adkomst er i dag omfattet av båndleggingssone i kommunedelplan for ny E-18. Det er knyttet stor usikkerhet til hvordan fremtidig internveisystem skal forholde seg til ny 4-felts E-18. Kommunen, fylkeskommunen og Nye Veier jobber iherdig med å finne løsninger for dette. Så vidt vi kan vurdere kan kunngjort planområde bli direkte berørt ved noen alternative løsninger for fremtidig internveisystem.

I tillegg påpekes at det i områdeplanen ligger ett rekkefølgekrav til oppgradering av dagens adkomstvei fra Øygårdsdalen. Vi forutsetter at dette kravet også blir tillagt andre reguleringsplaner som vil medføre økt trafikkmengde.

Med vennlig hilsen  
for Grøm Eiendom AS

Geir Jonny Ringvoll  
Eiendomsutvikler