



Saksframlegg

Arkivsak-dok. PLAN-24/00628-20
Saksbehandler Stefan Sven Berne Jonsson

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	21.04.2026

Detaljregulering for Fjæreveien 13 – behandling for høring og offentlig ettersyn

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg vedtar, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10, å legge forslag til detaljregulering for Fjæreveien 13 ut på høring og offentlig ettersyn.

Vedlegg

- 1 Plankart
- 2 Bestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Bevaringsstrategi
- 5 Innspill fra varsel om oppstart
- 6 Rapport grunnundersøkelser
- 7 Områdestabilitet
- 8 Skredfare
- 9 Prinsippkisser og rammeplan - vann, avløp overvann og flomveier
- 10 Hule eiker
- 11 Naturmangfold
- 12 Konsekvensutredning naturmangfold
- 13 Trafikkstøy
- 14 ROS-analyse
- 15 Matjordplan
- 16 Utomhusplan lekeplasser

Sammendrag

Planområdet ligger på nordsiden av Fjæreveien, mellom Dømmesmoen og Opplandsveien. Formålet med planen er å legge til rette for mellom 34 og 62 nye boligenheter i form av leilighetsbygg, rekkehus eller kjedeboliger i tre til fire etasjer. Planforslaget innebærer rivning av eksisterende bebyggelse, herunder et våningshus fra 1870, samt flytting av matjord til andre egnede områder. Planen er utformet for å i så stor grad som mulig å unngå konflikt med registrerte naturverdier. Forslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel, men ligger utenfor det prioriterte vekstområdet i Areal- og transportplanen for Arendalsregionen. Planforslaget legger til rette for effektiv arealutnyttelse på en lokasjon med gang- og sykkelavstand til skole, barnehage og dagligvareforretninger. Sammen med foreslåtte tiltak for å sikre videre bruk av matjorden vurderer kommunedirektøren at planforslaget ivaretar hensynet til bærekraftig arealbruk i tråd med statlige planretningslinjer. Forslaget vurderes å gi et godt bomiljø og innebærer ikke uakseptable konsekvenser. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Bakgrunn

Lorentz Kielland Arkitekter AS fremmer forslag til detaljregulering for Fjæreveien 13, med formål å legge til rette for boligutbygging. Forslaget legger til rette for 34 til 62 nye boligenheter, som kan realiseres gjennom en fleksibel kombinasjon av bebyggelsestypene lavblokker (leilighetsbygg) og konsentrert småhusbebyggelse (rekke- eller kjedehus). Bygningene foreslås oppført i tre til fire etasjer, og adkomst skal skje via Fjæreveien. I kommuneplanens arealdel er området avsatt til boligformål. Planområdet omfattes ikke av Areal- og transportplanens for Arendalsregionen (ATP) prioriterte vekstområder. Planområdet omfatter 9,5 dekar fulldyrka jord samt et våningshus fra 1870 med sidebygning. Området ligger mellom to høydedrag og omkranses blant annet av edellauvskog og hule eiker.

Varsel om oppstart – 20. juni til 15. august 2019

Det kom in fire innspill (vedlegg 5), som er oppsummert av forslagstiller på side 42 i vedlegg 3. Innspillene dreier seg i hovedsakelig om:

Agder fylkeskommune: Planforslaget er i samsvar med overordnet plan. Den eldre bygningsmassen bør vurderes bevart. Det er ikke nødvendig med ytterligere arkeologiske registreringer.

Statsforvalteren i Agder: Følgende må utredes videre:

- Skadereduserende og kompenserende tiltak ved omdisponering av dyrka mark.
- Støy.
- Naturmangfold.

Agder energi nett (Glitre)

Det må tas hensyn til eksisterende høyspent. Ny nettstasjon bør vurderes i området.

H. Syvertsen

Ønsker mulighet for framtidig adkomst via nytt internveinett i stedet for Fjæreveien.

Vurderinger:

Ingen krav om konsekvensutredning

Det er vurdert at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Kommuneplanens areadel, regionale- og nasjonale- føringer samt vekting mellom arealbruk

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til boligformål. Planforslaget støtter opp under prinsippet om at nye boligområder skal ha en variert og differensiert boligmasse. Området ligger dog utenfor det prioriterte vekstområdet i ATP, hvor 80 % av boligveksten skal lokaliseres. Imidlertid legges det til rette for høy arealutnyttelse i en lokalisering som gir god tilgang til servicefunksjoner som skole, barnehage og dagligvare innen gang- og sykkelavstand. Når gang- og sykkelveien langs Fjæreveien står ferdig i 2026, vil det være trygge forbindelser til både Bergemoen og Grimstad sentrum. Dette er forhold som vurderes til å bidra til å nå målet i APT om nullvekst i personbiltrafikken. Med foreslått utnyttelse, utbygging av gang- og sykkelveinettet og tiltakene for å sikre fortsatt bruk av matjorden (jf. *nedbygging av dyrka mark* nedenfor), vurderer kommunedirektøren at planforslaget legger til rette for bærekraftig arealbruk i tråd med statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet. Kommunedirektøren vurderer at utbyggingsinteressene veier tyngre enn jordbruksinteressene i denne saken. Følgende forhold ligger til grunn for vurderingen:

- godt og arealeffektivt bomiljø med gode forutsetninger for gang- og sykkeltrafikk
- gode muligheter til å videreføre matjorda som ressurs til et mer egnet sted

Kommuneplanens samfunnsdel

Planforslaget støtter opp under det prioriterte satsningsområdet *grønnere hverdag*. Forslaget vurderes å være i samsvar med å: «*Planlegge og utvikle bolig på steder som gir korte og effektive reiser*». Med de tiltak som foreslås for å ivareta matjorden, se *nedbygging av dyrka mark* nedenfor, vurderes forslaget også å være i samsvar med å «*Verne om dyrka mark*».

Nedbygging av dyrka mark

Planforslaget innebærer nedbygging av 9,5 dekar fulldyrket jord. Det er utarbeidet en matjordsplan som skal sikre at flytting av matjord bidrar til å opprettholde, og helst øke, den samlede matproduksjonen (vedlegg 15). Totalt er 2 850 m³ matjord tilgjengelig for flytting. Om lag én tredjedel av matjordvolumet foreslås brukt til parsellhager og arealer for egenproduksjon innenfor planområdet. Resterende del foreslås flyttet til eksterne mottaksarealer som har behov for økt matjordlag. Våren 2026 skal det tas jordprøver av tre aktuelle mottaksarealer for å avdekke jordkvalitet og egnethet. Resultatene vil danne grunnlaget for valg av endelig mottaksareal. Aktuelle alternativer er blant annet deponiområdet i Hasseldalen og restaureringsarealer nordvest for Fjære kirke. Kommunedirektøren vurderer at det foreligger gode forutsetninger for at matjordsplanens formål kan oppfylles. Kommunedirektøren vil stille krav om at endelig mottaksareal skal være fastsatt før saken legges frem til endelig vedtaksbehandling.

Naturmangfold – tap av naturmangfold kan aksepteres

Planforslaget berører naturtyper med høy verdi, herunder hule eiker, gammel fattig edelløvskog og slåttemark. Det er også registrert flere rødlistearter, blant annet barlind og fire fuglearter. Planen er utformet for å unngå konflikt med flest mulig hule eiker og den gamle edelløvskogen. Tiltaket vil likevel medføre arealbeslag og tap av lokale leveområder. Det er foreslått flere skadereduserende tiltak, som sikres gjennom plan- og rekkefølgebestemmelser, blant annet:

- sikring av eksisterende vegetasjon i bygge- og anleggsfasen
- tiltaksplan for håndtering av fremmede arter
- bevaring av gjenværende deler av slåttemark

Totalt kan 14 av 15 hule eiker bevares og sikres gjennom inngrepsfrie soner, og om lag 90 % av edelløvskogen kan beholdes. Slåttemarken vil i hovedsak bli bygget ned. Naturmangfoldlovens krav (§§ 8–12) vurderes som oppfylt, jf. side 24 i vedlegg 12. Kommunedirektøren vurderer at tapet av naturmangfold kan aksepteres.

Barn og unges interesser

Barn og unges interesser er godt ivaretatt i planforslaget, med god tilgang til lek og rekreasjon både innenfor planområdet og i tilgrensende naturområder. Når ny gang- og sykkelvei langs Fjæreveien står ferdig i 2026, vil det være trygge forbindelser til både barnehager og skoler.

Kulturmiljø

Agder fylkeskommune har uttalt at det ikke er behov for ytterligere arkeologiske registreringer. Området kjennetegnes av et bolighus fra 1870 i byggmesterstil med tilhørende sidebygning, samt et omkringliggende kulturlandskap med eiker, edellauskog og slåttemark. Store deler av bebyggelsen har gjennom årene blitt endret eller erstattet, og graden av originale bygningsdetaljer er derfor begrenset. De fleste detaljene er forenklet og av nyere dato. Planforslaget legger opp til at eksisterende bebyggelse rives, samtidig som øvrige kulturmiljøelementer integreres i planløsningen for å sikre områdets historiske lesbarhet. Dette innebærer blant annet:

- tilpasning av byggeområdene for å bevare hule eiker
- bevaring av eksisterende natursteinsmurer og historisk terrassering
- hensyn til eksisterende sti

Kommunedirektøren vurderer at hensynet til kulturmiljø er ivaretatt i nødvendig grad.

Områdestabilitet skredfare – tilfredsstillende sikkerhet oppnås med tiltak

Områdestabiliteten vurderes som tilfredsstillende (vedlegg 6 og 7). Steinsprang utgjør imidlertid en reell fare (vedlegg 8). For å oppnå nødvendig sikkerhet må det gjennomføres sikringstiltak, blant annet fjerning av løse blokker. Tiltakene fastsettes gjennom rekkefølgebestemmelser og skal være ferdigstilt før igangsetting av bygge- og anleggsarbeid.

Støy – tilfredsstillende lyd miljø oppnås med tiltak

Byggeområde B1, som ligger nærmest Fjæreveien, er utsatt for trafikkstøy. Et godt lyd miljø oppnås ved at bebyggelsen orienteres slik at den får en såkalt «stille side», hvor støyfølsomme rom og uteoppholdsarealer kan plasseres, jf. vedlegg 13.

Fremtidig kommunal hovedvannledning er hensyntatt

Det er inngått avtale mellom Grimstad kommune og grunneieren i utbyggingsområdet om tillatelse til å anlegge nye kommunale hovedvannledninger fra høydebassenget på Solbergåsen til fordelingskummen på nordsiden av Fjæreveien gjennom planområdet. Traséen for hovedvannledningen er planlagt i veiarealet, markert som «KV1» på plankartet.

Konklusjon

Forslaget legger til rette for et godt bomiljø uten uakseptable konsekvenser for kultur-, natur- og andre interesser. Kravene i naturmangfoldsloven § 8-12 anses oppfylt. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn.