

PLANBESKRIVELSE TIL DETALJREGULERING FOR:
FJÆREVEIEN 13

Dato: 13.03.2026

Versjon: 01

Vedtaksdato: XX



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Grunneier v/Arkitekt Lorentz Kielland
Tittel på rapport: Planbeskrivelse til detaljregulering for Fjæreveien 13
Oppdragsnavn: Fjæreveien 13
Oppdragsnummer: 2010640
Utarbeidet av: Arkitekt Lorentz Kielland og Asplan Viak v/ Tonje Terkelsen
Oppdragsleder: Arkitekt Lorentz Kielland
Tilgjengelighet: Åpen

Sammendrag

Asplan Viak AS har i samarbeid med Arkitekt Lorentz Kielland utarbeidet forslag til detaljregulering for området Giljehaven (Fjæreveien 13) på Frivold, på oppdrag for grunneieren representert ved LK Eiendomsutvikling AS. Kontaktperson for grunneier har vært Lorentz Kielland.

Planforslaget gir mulighet til etablering av inntil 62 boenheter med tilhørende infrastruktur, uteoppholdsområder og annen grønnstruktur. Boligbebyggelsen er planlagt som variert småhusbebyggelse/konsentrert småhusbebyggelse/lavblokk/leiligheter i inntil 3 etasjer pluss takstuer. Parkering er planlagt i kjeller og/eller på terreng.

Innhold

Sammendrag	2
1. GRUNNLAG.....	5
1.1. Oppdraget	5
1.2. Bakgrunn	6
2. HISTORIKK – FORTELLINGEN OM GILJE.....	8
3. PLANSTATUS.....	11
3.1. Kommuneplanen	11
3.2. Overordnede nasjonale og kommunale føringer	12
3.3. Omkringliggende reguleringsplaner	12
4. DAGENS SITUASJON.....	13
4.1. Eiendomsversikt	13
4.2. Eksisterende bebyggelse	14
4.3. Kommunal hovedvannledning	17
4.4. Ny GS-vei langs Fjæreveien på strekningen Kryssen-Egra	18
4.5. Terrengforhold i planområde	19
5. REGISTRERINGER.....	24
5.1. Grunnforhold	24
5.2. Nærmiljø og friluftsliv	24
5.3. Naturmangfold.....	25
5.4. Skredfare.....	27
5.5. Kulturminner og kulturmiljøer	27
5.6. Jordbruk og kulturlandskap	28
5.7. Sosial infrastruktur.....	28
5.8. Støy.....	28
5.9. ROS-analyse	29
6. PLANFORSLAGET	31
6.1. Generelt	31
6.2. Boligtyper og -antall.....	32
6.3. Plangrense mot GS-vei Fjæreveien strekningen Kryssen - Egra	32
6.4. Byggegrenser.....	34
6.5. Tillatt utnyttelse og høyde.....	34
6.6. Tekniske forhold	34
6.7. Uteopphold/lek/grønnstruktur	37
6.8. Universell tilgjengelighet.....	38
6.9. Estetikk	38
6.10. Stier.....	39
7. VIRKNINGER.....	40
7.1. Klima	40
7.2. Trafikkforhold og støy	40
7.3. Folkehelse.....	40
7.4. Barn og unges oppvekstvilkår.....	40
7.5. Landskapstilpasning	41

8. UTTALELSER	42
8.1. Uttalelser til varsel om oppstart.....	42
9. VIDERE BEHANDLING	44

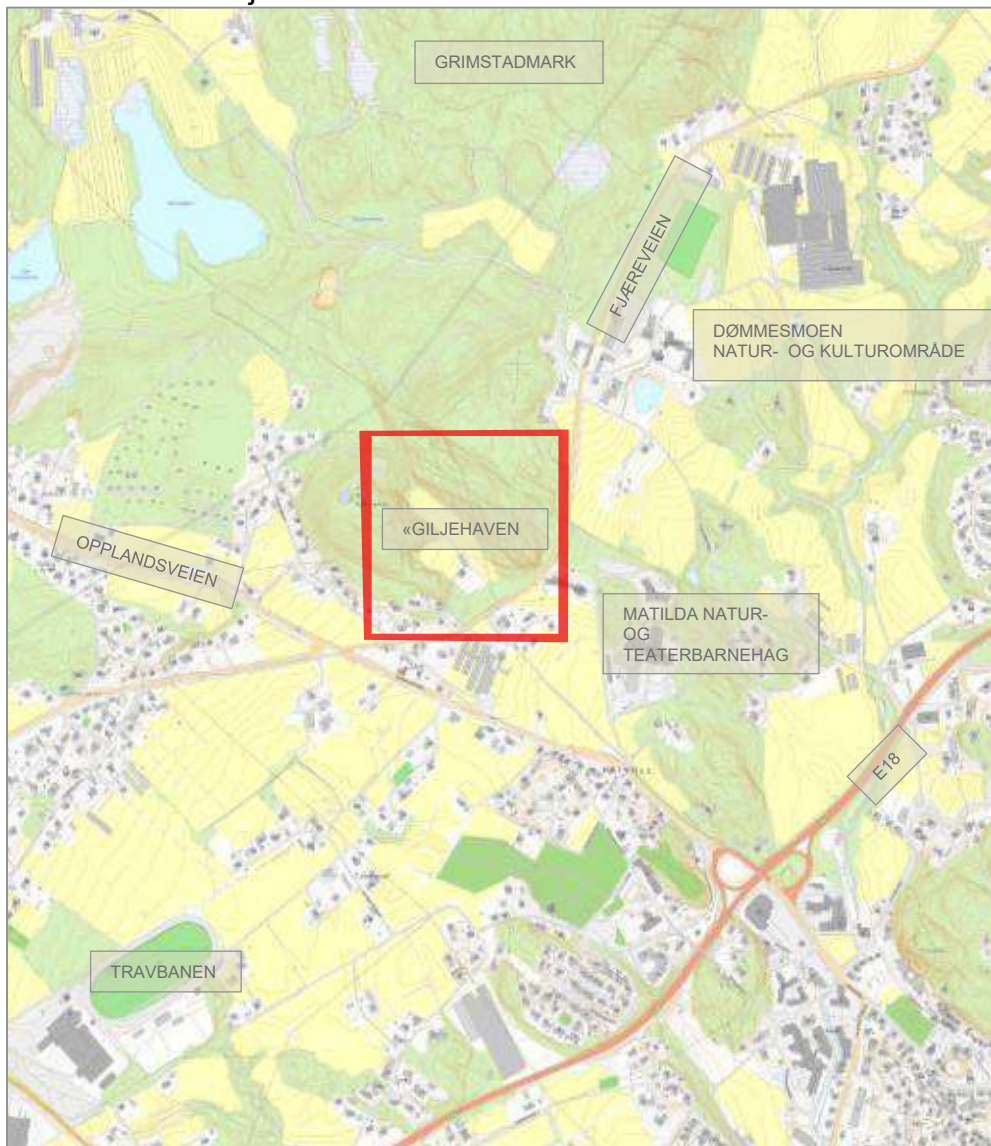
1. GRUNNLAG

1.1. Oppdraget

1.1.1. Hensikt med planarbeidet

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for ny boligbebyggelse i tråd med intensjonene i gjeldende kommuneplan. Det har siden 2006 versert planer for utbygging av området etter at området ble vedtatt innarbeidet som boligformål i kommuneplan for Grimstad 2006-2018, vedtatt 25.06.2007.

1.1.2. Lokasjon



Oversiktskart

Giljehaven ligger på Frivold, ca. 2 km fra sentrum. Det tar ca. 25 minutter gange eller under 10 minutter med sykkel eller bil via Opplandsveien og Storgaten.

Planområdet utgjør et areal på ca. 47,5 daa. Det grenser til Fjæreveien i sør, Dømmesmoen i øst, Solbergåsen høydebasseng i vest og Grimstadmarka turområde i nord. Av det totale planområdet vil ca. 26 daa bli regulert til Friområde (FRI).

1.2. Bakgrunn

Området Fjæreveien 13 ble vedtatt innarbeidet i KPA for 2006 - 2018 som boligformål den 25.06.2007.

Planinitiativ ble sendt kommunen datert 29.10.2012. Da ble utbyggingsvolum og boligtype oppgitt til ca. 40 boliger, med en blandet småhusbebyggelse. Oppstartsmøte for planarbeidet ble avholdt 29.11.2012, varsel om oppstart av planarbeidet ble sendt ut 05.06.2014.

I en periode ble eiendommen båndlagt i forbindelse med utredninger for ny E18-trasé gjennom Grimstad kommune. Da var et alternativ å gå tvers gjennom planområdet. Dette alternativet vil ikke bli realisert og området ble frigjort.

Vi viser til oversendelse vedrørende plansakens historikk sendt kommunen 10.12.2018 og som oppsummerer planarbeidet frem til da.

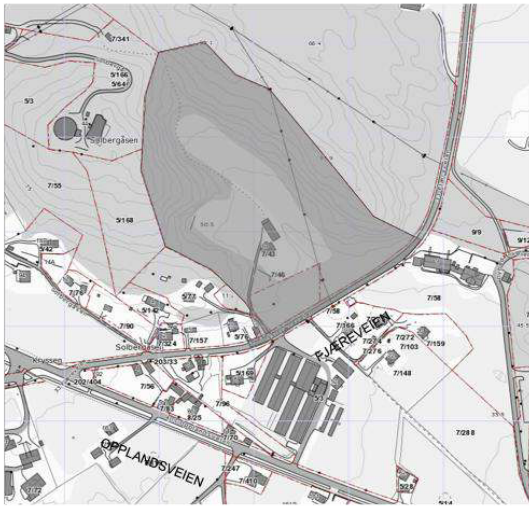
Ettersom det har gått lengre tid siden planarbeidet ble varslet i 2014 besluttet kommunen at det skulle avholdes nytt oppstartsmøte og varsling gjennomføres. Et nytt oppstartsmøte for ble avholdt 07.06.2019. Melding om planarbeid ble så sendt ut på nytt 20.06.2019, med frist for merknader 15.08.2019. Meldingen ble annonsert i Grimstad Adresstidende.

Kommunens arbeid med planlegging og utførelse av ny hovedvannledning ble iverksatt i løpet av 2019. Søknad om tillatelse til tiltak ble levert byggesak. Ettersom området er uregulert ble det av kommunen selv satt krav til bla å gjennomføre en vurdering av naturmangfold og gjennomføre regulering av det aktuelle området før byggesaken kan behandles. Det foreligger referater fra befaring og møter i denne sammenheng datert hhv. 28.03 og 15.08.2019.

Tiltakshaver har gjennom 2025 vært i dialog med kommunen om ny hovedvannledning. Kommunen lagt inn i sitt budsjett gjennomføring av ny hovedvannledning for 2027, men kan dersom behov fremskynde dette til 2026. Det vil forutsette et vedtak av foreliggende planforslag innen sommeren 2026. Dette er i tråd med avtalt fremdrift med kommunens behandling av planforslaget.

Gjennom møter og dialog med både Fylkeskommunen om ny GS-vei har det kommet til at Fylkeskommunen planlegger ferdigstillelse av GS-vei innen 2026.

**VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING FOR
FJÆREVEIEN 13 GNR 7 BNR 43 OG 46**



I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-3 om private reguleringsplaner og § 12-8 om kunngjøring så varsles gjenopptagelse av arbeide med detaljert reguleringsplan for Fjæreveien 13, gnr. 7/bnr. 43 og 46. Området er i gjeldende kommuneplan avsatt til fremtidig boligformål. Planarbeidet ble første gang varslet sommeren 2014. Planarbeidet utføres av Lorentz Kielland Arkitekter AS på vegne av grunneier.

Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for boligbebyggelse i tråd med kommuneplanen. Aktuelle reguleringsformål er: bebyggelse og anlegg. Her under: bolig, uthus, samt vei og teknisk infrastruktur. Videre natur- og friluftsområde. Avgrenset areal for planen er vist på kartet.

Det er ikke meddeilt behov for utarbeidelse av planprogram eller konsekvensutredning. Det varsles samtidig om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale etter §17 i PBL.

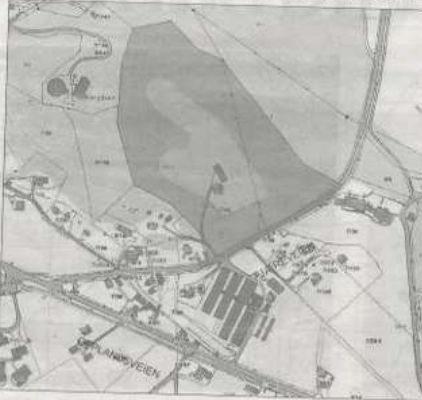
Informasjons- og medvirkningsmøte for naboer og berørte parter planlegges i løpet av høsten 2019. Informasjon om planen kan sees på kommunens nettside: grimstad.kommune.no/plan/bygg_og_eiendom/reguleringsplaner_planarbeid_og_kommuneplan/reguleringsplaner_horinger_og_vedtak

Uttalelser til planarbeid samt forhandling av utbyggingsavtale sendes til: Lorentz Kielland Arkitekter AS ved Lorentz Kielland, adresse Ringsveien 3, 1368 Stabekk eller pr. e-post post@lk-arkitekter.no innen **15.08.2019**.

28 ANNONSER

GA-20/6/2019

**VARSEL OM OPPSTART AV
DETALJREGULERING FOR
FJÆREVEIEN 13 GNR 7 BNR 43 OG 46**



I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-3 om private reguleringsplaner og § 12-8 om kunngjøring så varsles gjenopptagelse av arbeide med detaljert reguleringsplan for Fjæreveien 13, gnr. 7/bnr. 43 og 46. Området er i gjeldende kommuneplan avsatt til fremtidig boligformål. Planarbeidet ble første gang varslet sommeren 2014. Planarbeidet utføres av Lorentz Kielland Arkitekter AS på vegne av grunneier.

Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for boligbebyggelse i tråd med kommuneplanen. Aktuelle reguleringsformål er: bebyggelse og anlegg. Her under: bolig, uthus, samt vei og teknisk infrastruktur. Videre natur- og friluftsområde. Avgrenset areal for planen er vist på kartet. Det er ikke meddeilt behov for utarbeidelse av planprogram eller konse-

kvensutredning. Det varsles samtidig om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale etter §17 i PBL.

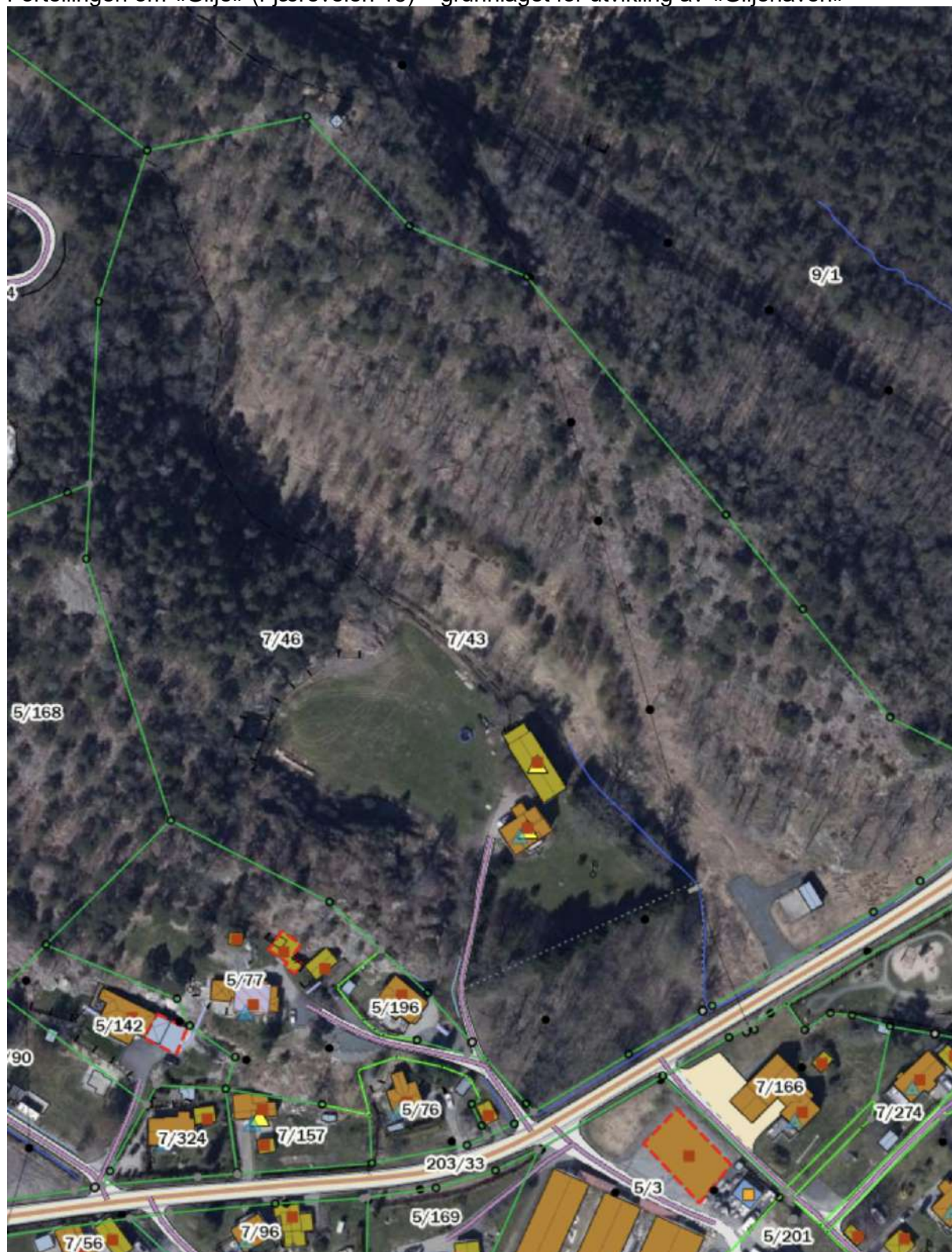
Informasjons- og medvirkningsmøte for naboer og berørte parter planlegges i løpet av høsten 2019. Informasjon om planen kan sees på kommunens nettside: grimstad.kommune.no/plan/bygg_og_eiendom/reguleringsplaner_planarbeid_og_kommuneplan/reguleringsplaner_horinger_og_vedtak

Uttalelser til planarbeid samt forhandling av utbyggingsavtale sendes til: Lorentz Kielland Arkitekter AS ved Lorentz Kielland, adresse Ringsveien 3, 1368 Stabekk eller pr. e-post: post@lk-arkitekter.no innen **15.08.2019**.

Illustrasjon: melding om oppstart

2. HISTORIKK – FORTELLINGEN OM GILJE

Fortellingen om «Gilje» (Fjæreveien 13) – grunnlaget for utvikling av «Giljehaven»



«Gilje» – et sted med historie og sjel

Midt på Frivold, omgitt av grønt terreng, små høyder og et naturlig landskapsdrag, ligger Gilje – et navn som har preget området i over 150 år.

Her, rundt 1870, kjøpte og bebygget Gunder Holst eiendommen med en sommervilla som skulle bli et sted for familien til bruk i sommerhalvåret. Dette var svært vanlig livsform i Grimstad på denne tiden.

I siste del av 1800 tallet var Grimstad en tett, trang havneby preget av sjøfart, handel og verksteder uten store villaområder i selve sentrum. Borgerfamilene (skippere, redere, handelsfolk, apotekere, offiserer osv ønsket mer lys, luft, grønnere omgivelser, plass til hage, plass til barn og tjenestefolk. Derfor bygget mange sommersteder i utkanten av byen. Mange av disse lå i høyden eller mot sjøen – som Frivold, Egra, Hesnes, Hausland, Groos og deler av Binabben og områdene over sentrum. Disse stedene hadde friskere luft, større tomter, bedre solforhold, «landlige» kvaliteter og bedre byggemuligheter enn i en trang sentrumsgate.

Borgerne bodde ofte i leiligheter i sentrum vinterstid. Vinterlivet trengte nærhet til handel, kontorer, brygger, butikkdrift, post og telegraf, samt kirke og offentlige funksjoner. Det var derfor vanlig at familien flyttet inn i byleilighet i de mørke månedene.

1870 tallet var den store byggeperioden for sommersteder fordi skipsfarten var på høyden, trelasthandelen ga penger, Grimstad vokste som ladested, borgerskapet fikk nye ambisjoner, arkitekturimpulser kom fra Danmark og Tyskland, jernbanebygging og bedre kommunikasjoner i regionen endret reisevaner.

Sommervillaen ble en markør for stand, kultur og smak. Egra passer perfekt inn i dette mønsteret og det er gledelig å se at eiendommen har blitt renovert etter alle kunstens regler for å ivareta den historiske konteksten.

«Gilje» tilhører samme kulturhistoriske bevegelse som Egra, men i en mindre, mer jordbruksnær skala.

Holst representerte en generasjon av sjøfolk, handelsmenn og håndverkere som bygget landet stein for stein. Da han reiste Gilje, gjorde han det med en klar tanke: et solid hjem i tre, formet av lokale tradisjoner, gode materialer og en forståelse av landskapet. Huset fikk rene linjer, tydelige proporsjoner og en arkitektur som speiler Sørlandets kultur og håndverk i siste del av 1800-tallet.

Det er denne historien som gir Gilje sin egen karakter. Stedet bærer fortsatt preg av Holsts arbeid – av tiden, av lyset, av landskapet rundt. Og navnet lever videre, ikke bare som et geografisk punkt, men som en identitet. Gilje er lokalt et begrep på Frivold: et sted man kjenner til, et sted mennesker har forholdt seg til i generasjoner.

Når området nå videreutvikles, skjer det med respekt for historien og med ambisjon om å videreføre de kvalitetene som ble etablert her for over et århundre siden. Gilje skal fortsatt være et sted der gode materialer, gjennomtenkte løsninger og en rolig, lyssterk atmosfære danner rammen om hverdagen.

Gilje handler om tradisjon.

Gilje handler om kvalitet.

Og Gilje handler om å bo godt – i et område som alltid har vært formet av mennesker med blikk for både naturen og framtiden.

I 2006 besluttet dagens eier å påbegynne en langsiktig transformasjonsprosess for eiendommen ettersom den opprinnelige bruken ikke lengre korresponderte med fremtidig levesett og behov. Spesielt av hensyn til at den originale bygningsmassen ikke på noen rasjonell måte lar seg oppgradere samtidig som dens autentisitet lar seg ivareta ble det, ved å sette de følelsesmessige til side, åpenbart at det å legge til rette for en fremtidig bruk der langt flere beboere kan få glede av stedet «Gilje» i en helt ny tolkning og kontekst bygget på stedets egenart og identitet.

Navnet «Gilje» er et gammelt, norsk stedsnavn med røtter i norrønt språk og i topografiske beskrivelser. Det forekommer i mange steder i landet, i gårdsnavn, stedsnavn, åser, fjellkanter og skogområder og har derfor ganske tydelig språklig opprinnelse. Gilje som

stedsnavn betyr ofte «stedet vil gilet», gården i kløften eller eiendommen ved skråningen, kjennetegnet ved beliggenhet ved bratte lisider, nær juv eller kløfter eller i landskap som faller ned mot bekk eller elv. «Gilje» ligger i typisk hellende terreng ned mot bekk, daldrag og små forgreining av ravinestruktur, noe som språklig er helt i tråd med en naturlig «gil»-tolkning hentet fra norrøn beskrivelse av de naturgitte forholdene. Det faller naturlig å videreføre navnet som beskrivende for de naturgitte og stedsegne kvalitetene med «Giljehaven». Det er først og fremst stedets landskapsmessige kvaliteter og særpreg som skaper grunnlaget for dets identitet.

Planforslaget legger sterk vekt på å ivareta viktig vegetasjon og de landskapsmessige særpregene som en del av det fremtidige anlegget. Flere automatisk fredet trær (hul eik), forstøtningsmurer og terrasseringer, veier og stier skal fremheves og være tilgjengelig for alle. Fremtidig bebyggelse skal utvikles enhetlig og være en kvalitativ identitetsbærer for beboerne i «Giljehaven». Samtidig er ambisjonen at den endelige arkitektoniske formgivningen skal kunne inneha individuelle særpreg for hver enkelt boenhet ved bevisst bruk av materialer, farger og håndverksmessige detaljer med røtter i bygningsstilen fra 1870 tallet.



Parallele prosesser som har medvirket i fremdrift og planlegging

- Nytt ventilkammer ved Fjæreveien og avkjørsel, avtale grunneier og kommune
- Ny hovedvannledning gjennom planområdet, erstatte eksisterende, avtale grunneier og kommune
- Utredning ny E18 alternativ trasse, midlertidig båndlegging areal
- Ny GS-vei langs Fjæreveien Kryssen-Egra, detaljregulering med behov for koordinering grensesnitt og planmosaikk
- Revidert kommuneplan 2015 – 2027
- Kommuneplanens arealdel 2019+2031 med innsigelse (Hesnes)
- Oppstart av kommuneplanens arealdel basert på planprogram for kommuneplanens arealdel fastsatt 07.02.2024. Arealstrategi 2050, «fremoverlent og samskapende»
- Rapport fra arbeidsmøte med PMU – tema: bolig – samsvarer med planforslaget for «Gilje»

3.2. Overordnede nasjonale og kommunale føringer

Følgende nasjonale retningslinjer har relevans for planarbeidet:

- 1995 – Barn og unges interesser i planleggingen
- 2018 – Klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- 2014 – Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Kommunale bestemmelser og retningslinjer som gjelder:

- Kommuneplanens arealdel
- Kommunedelplan for grønnstruktur og friluftsliv
- Estetisk veileder
- Vegnormal for Grimstad kommune
- Forskrift om husholdningsavfall og retningslinjer for avfall

3.3. Omkringliggende reguleringsplaner

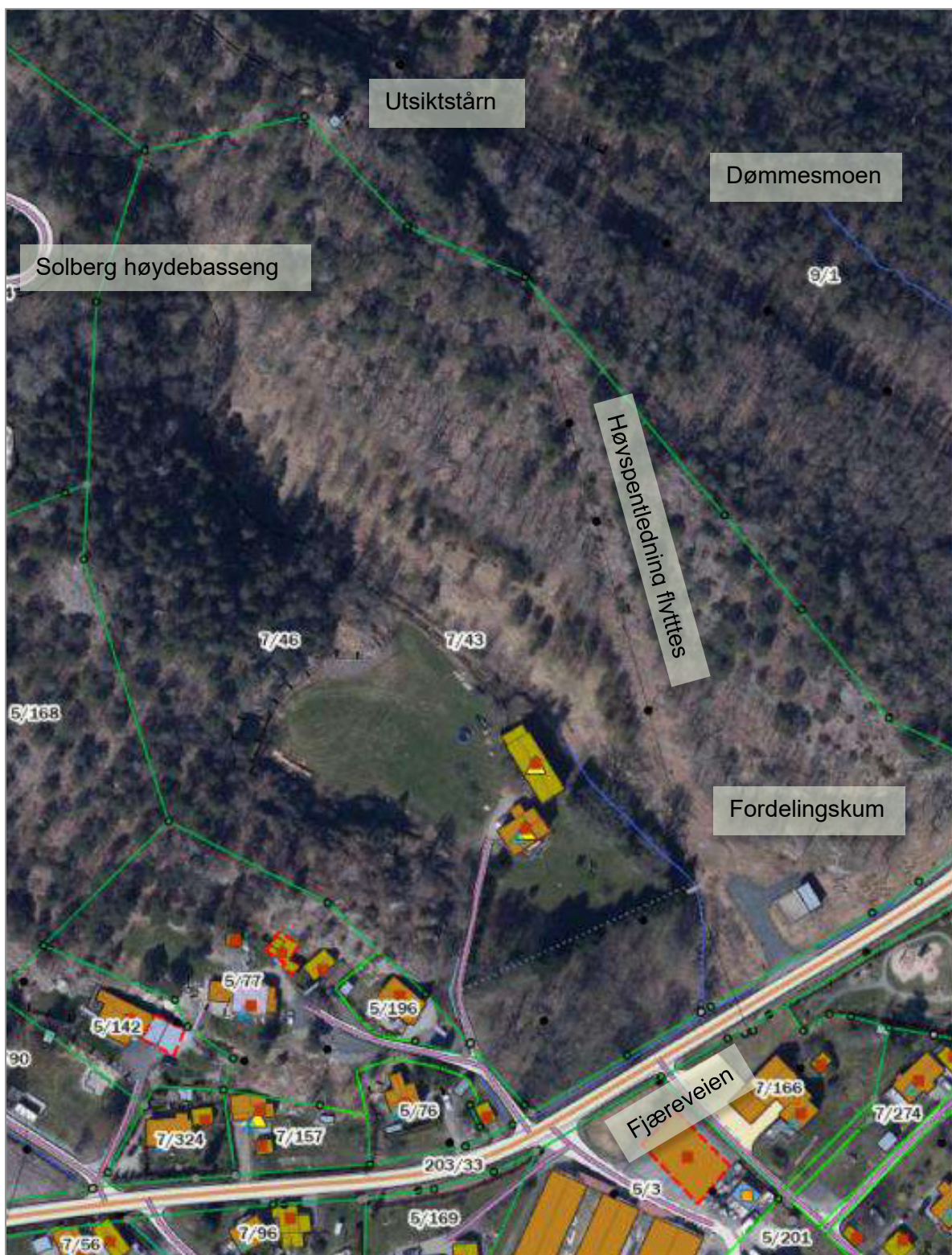
Oversikt over gjeldende reguleringsplaner er hentet fra Grimstad kommunes digitale planregister

Det er vedtatt detaljregulering (2021) for ny GS-vei langs Fjæreveien fra Kryssen til Egra. Fylkeskommunen har planlagt bygging av regulert GS-vei med ferdigstillelse innen utgangen av 2026, noe som vil føre til sammenhengende gang-/sykkelveinett fra boligområdet til skolene og sentrum.



Illustrasjon: utsnitt av vedtatt detaljregulering ny GS-vei langs Fjæreveien 13 frem til Egra

4. DAGENS SITUASJON



Ortofoto av planområdet

4.1. Eiendomsoversikt

Planforslaget omfatter følgende eiendommer eller del av eiendommer (arealer iht. grunnboken):

Våningshus:



Bygningen har en symmetrisk hovedfasade med foranstilt veranda med altan uten tak over. En stilriktig veranda ble som regel bygget over to etasjer med overdekket altan over (se foto Egra). Kjeller ligger delvis under terreng og gir bygget en høy sokkel i granitt. Hovedplan inneholder stuer og kjøkken mens øverste plan inneholder soverom.

Bygningen har hatt normalt vedlikehold men setninger har over tid ført til skjeve gulv, spesielt i øverste plan. Det er satt inn nyere vinduer og ytterdør samt lagt betongstein på tak. Veranda/altan er også av nyere dato da den opprinnelige var forfalt og måtte erstattes. Boligen har innlagt vann men mangler avløp/kloakk. Bygningen er uisolert.

Sidebygget består av en forpakterbolig og låve/fjøs som senere er ombygget til utvidelse av forpakterboligen. Denne bygningen har hatt minimalt vedlikehold og fasader er delvis forfalt. Taket har i senere tid fått stålplatetak.

Hagen foran våningshuset hadde tidligere frukttrær og bærbusker (i dag erstattet med plen). Rundt hagen går det en granhekk som i dag er forvokst. Det befinner seg 4 eiketrær langs kanten av hagen som er vurdert som beskyttet etter naturmangfoldloven (hul eik).

Eksisterende bygningsmasse er medtatt og i svært dårlig teknisk stand. Det er store skjevheter i konstruksjonene og all bygningsmasse er uisolert. Det er utenkelig å se for seg en rehabilitering/modernisering av bygningsmassen innenfor en forsvarlig kostnadsramme. Dessuten vil en rehabilitering bli så omfattende at det ikke vil være særlig mye autentisitet å spore etter et så omfattende arbeid som vil kreves for å oppnå en akseptabel bostandard.

Store deler av eiendommen er gjengrodd som følge av lite vedlikehold de siste 20 årene. Det er iverksatt forebyggende arbeid med å sikre bevaring av automatisk fredet vegetasjon (hule eiker) og rydding rundt originale natursteinsmurer mm. Dette er viktige elementer inn i den fremtidige situasjonen som skal skape kontinuitet og identitet til «Giljehaven».





4.3. Kommunal hovedvannledning

Kommunen har avtale med grunneier om plassering av nytt ventilkammer innenfor planområdet. Dette er utført og står i drift.

Det skal legges ny hovedvannledning gjennom planområdet ettersom det er behov for ny ledning, og det er inngått en avtale om etablering av ny hovedvannledning mellom grunneier og kommunen. Koordinering og valg av trasé i forhold til planforslag for fremtidig bebyggelse er utarbeidet på overordnet nivå; den skal legges i fremtidig veitrasé. Før utførelse må dette detaljprosjekteres. Kommunen besørger tilkoplingspunkter for fremtidig bebyggelse



Fordelingskum for kommunal hovedvannledning



Adkomstvei til fordelingskum fra Fjæreveien



Fordelingskum plassering inn mot fjellknaus

4.4. Ny GS-vei langs Fjæreveien på strekningen Kryssen-Egra.

Detaljregulering for ny GS-vei fra Kryssen til Egra er etter en lang prosess vedtatt. Dette åpnet for at planforslaget for Fjæreveien13 kunne fremmes. Dette forutsetter en god koordinering enighet med Fylkeskommunen, kommunen og foreliggende planforslag. Grensesnitt er konkludert.



Figur: Foto av eksisterende vei (Fjæreveien retning Egra, planområdet til venstre)



Fjæreveien og fremtidig adkomst til planområdet

4.5. Terrengforhold i planområde

Flere natursteinsmurer befinner seg på eiendommen. Disse er oppført samtidig med bygningene og er delvis intakte. Murene fungerer som terrassering i terrenget. Terrasser inn mot fjell.



Natursteinsmur



Terrassering med naturstein



Bergknaus mot Solbergåsen høydebasseng



Natursteinsmur langs fjellknaus



Natursteinsmur i bekkedrag mot Fjæreveien

4 hule eiketrær tas vare på og pleies for å bli en del av en park som fellesområde. Vår vurdering er at disse trærne, sammen med øvrig vegetasjon som befinner seg utenfor planlagt byggeområde, er med på å gi en etablert opplevelse av stedet allerede fra starten av. Vedlikehold og beskjæring av vegetasjon er igangsatt for å planlegge og sikre dette i forkant av inngrep.



Bekkedrag i fordypning langs fredet eiketrær ned mot Fjæreveien



Sti lengst nord inn i planområdet, sikt til sjø



Eksisterende adkomstvei fra Fjæreveien



Terrassering med naturstein



Slåttemark retning nord-sør



Sti langsgående bekkedrag



Eksisterende adkomstvei mot Fjæreveien



Sti langs bekk, delvis natursteinsmur i ytterkant

5. REGISTRERINGER

Aktuelle temaregistreringer iht. Miljøstatus og Naturbase.

5.1. Grunnforhold

Det er gjennomført grunnundersøkelser og geotekniske vurderinger for planområdet. Undersøkelsene viser et fastere topplag av sand/grus og tørrskorpepreget leire, underliggende bløt til middels fast leire med innslag av kvikkleire, samt fjell i varierende dybde (fra fjell i dagen til ca. 18 m). Grunnvannsnivået er høyt, med registrert artesisk poreovertrykk.

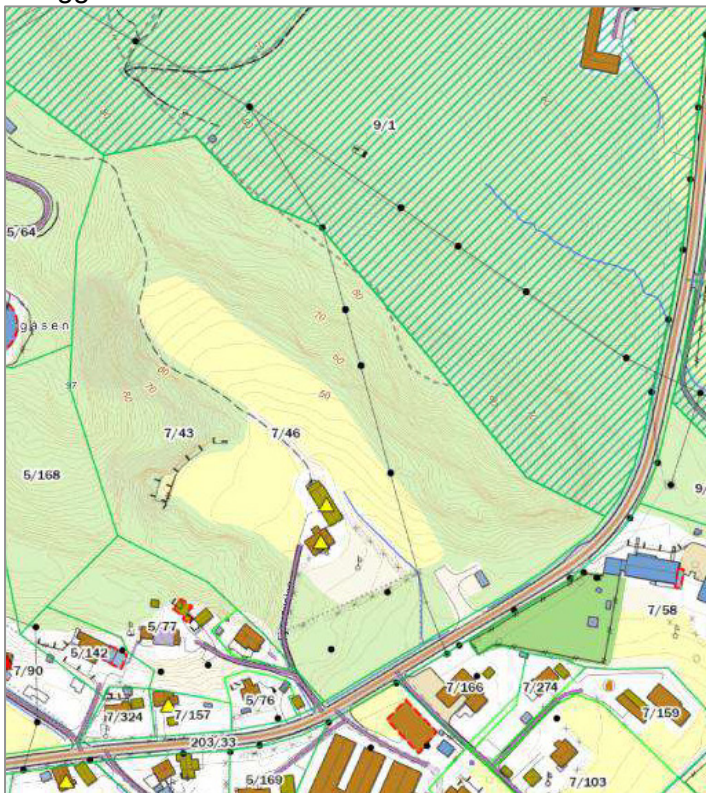
Gjennomgang etter NVEs retningslinjer viser at området ikke ligger i kvikkleirefaresone, og det er verken identifisert kritiske løсне- eller utløsingsområder. Områdestabiliteten vurderes som tilfredsstillende for planlagt utbygging.

Rapporten konkluderer med at området anses egnet for utbygging, forutsatt at tiltakene tilpasses terrenget og at geoteknikk involveres i detaljprosjektering. Det anbefales beskjeden skjæring fremfor store oppfyllinger, detaljert innmåling av tomter, og bruk av skånsomme metoder for å sikre lokal stabilitet og begrense setninger.

5.2. Nærmiljø og friluftsliv

Grimstad kommune har utarbeidet kommunedelplan for grønnstruktur og friluftsliv for perioden 2015 - 2027, der hovedmålet er en langsiktig plan som skal gi oversikt over viktige naturkvaliteter og friluftsverdier, og danne grunnlag for hvordan disse skal ivaretas til beste for fellesskapet.

Innenfor Giljehaven ligger det ingen registreringer av turstier eller sikrede friområder, ifølge kommunedelplanen eller kartet i Miljøstatus.no. Planforslaget tilrettelegger for gjennomgang for gående fra Fjæreveien til marka, via turvei og stier i planområdet som en del av å tilgjengeliggjøre de kulturhistoriske og identitetsskapende elementene fra det opprinnelige anlegget for allmenheten.



Utsnitt fra kommunedelplanen for grønnstruktur og friluftsliv

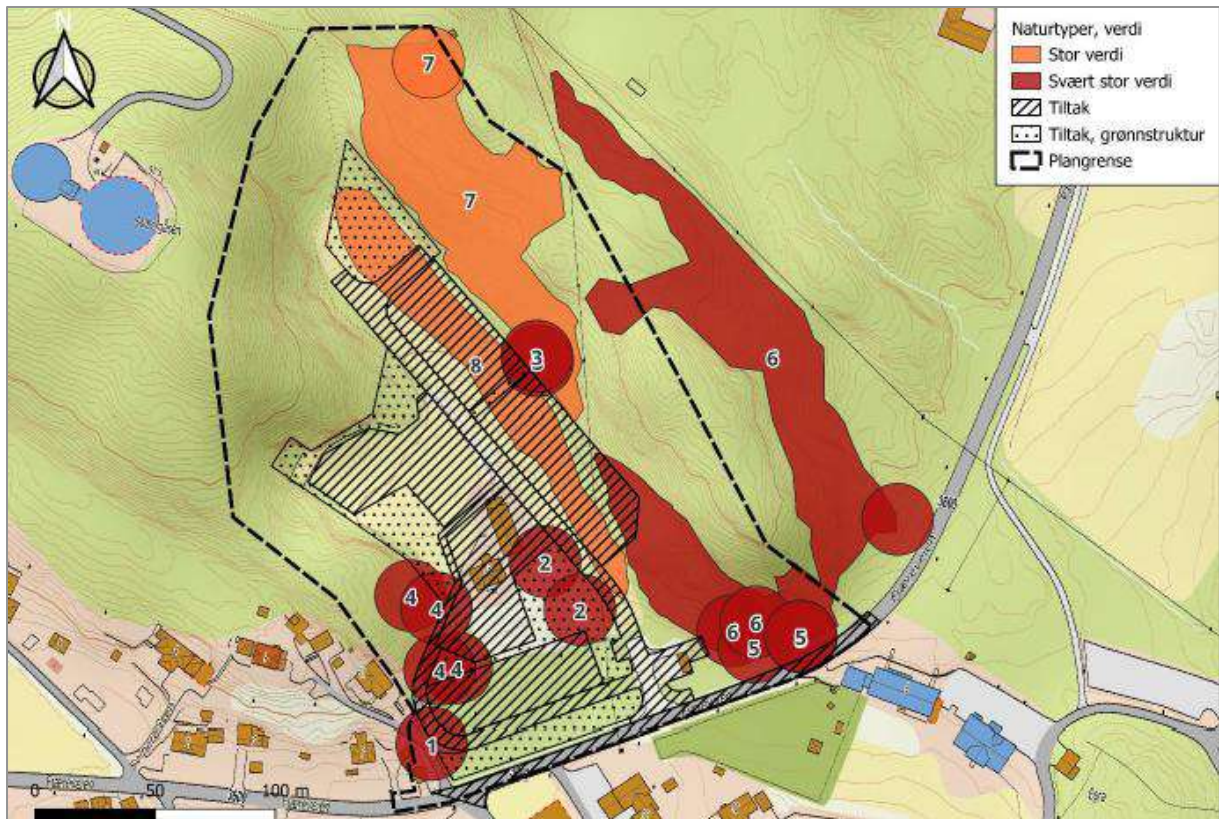
5.3. Naturmangfold

Naturmangfoldlovens formål er å bevare natur og arter som er av betydning for «biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser», jf. naturmangfoldloven (nml.) §1.

Det er gjennomført feltkartlegging og konsekvensutredning for naturmangfold i planområdet Fjæreveien 13 (ca. 50 daa) i Grimstad kommune, i tråd med Miljødirektoratets veiledere og KU-forskriften. Kartleggingen viser at området inneholder flere verdifulle naturtyper, herunder gammel fattig edelløvskog, slåttemark og en rekke hule eiker, som er utvalgt naturtype etter naturmangfoldloven. Det er også registrert rødlistede arter (bl.a. barlind, furustokkjuke) og fremmede arter med høyt spredningspotensial.

Utbyggingen vil gi en betydelig negativ effekt på naturmangfoldet, men konsekvensene kan reduseres vesentlig dersom tiltak gjennomføres. Konsekvensutredningen beskriver tiltak som kan bidra til å unngå eller begrense skadeomfang:

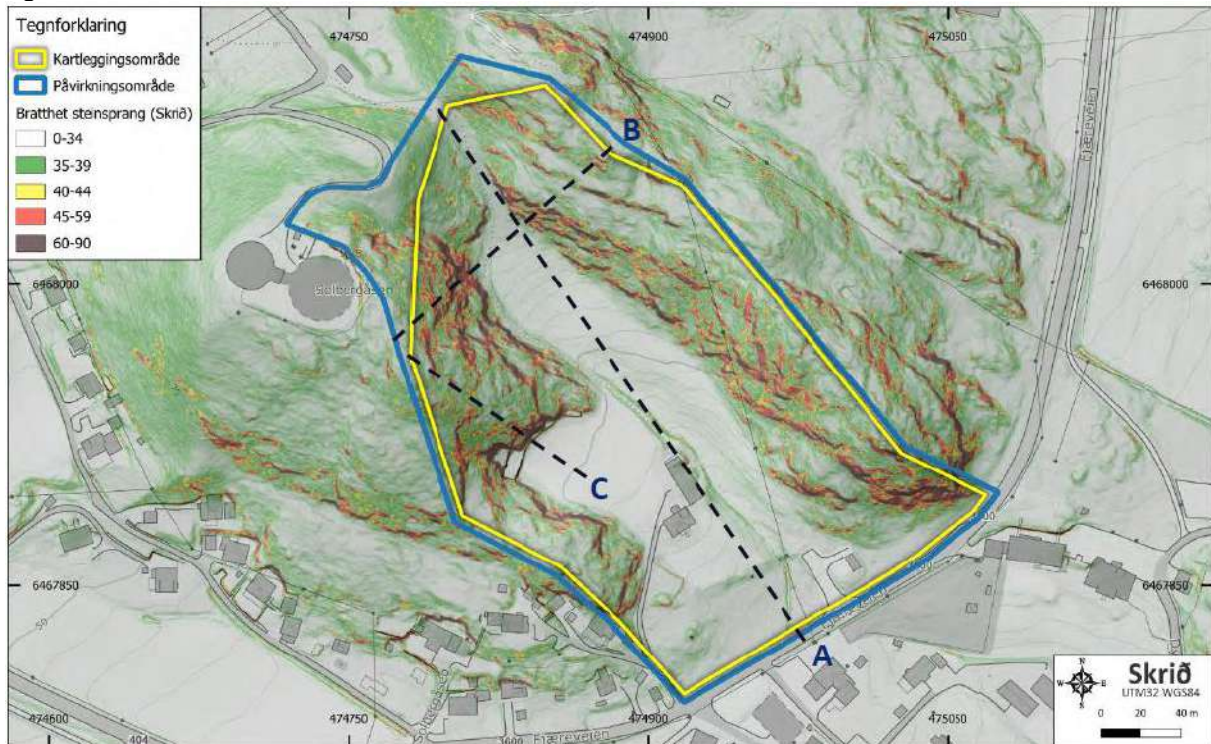
- I delområde 1: hul eik kvistes, kappes i to lengder og legges i terrenget for naturlig nedbrytning
- I delområdene 2–6: hule eiker sikres ved at en spesialist definerer en inngrepsfri sone som måles nøyaktig i terrenget og sperres fysisk gjennom hele anleggsfasen
- I delområdene 6 og 7: ingen inngrep utenfor areal regulert til boligformål, og grensen skal merkes og sperres fysisk
- Utenfor reguleringsformål skal det ikke hogges skog eller utføres andre naturinngrep
- Anleggs- og riggområder plasseres på arealer avsatt til utbyggingsformål, eventuelt på arealer godkjent av økolog.
- Registrerte naturtyper markeres som hensynssone naturmiljø i plankartet og gis bestemmelser i tråd med skadereduserende tiltak.
- Utarbeide en tiltaksplan for sikker håndtering av fremmede arter og infiserte masser
- Det skal utarbeides en plan for anleggsgjennomføring som dokumenterer bruk av mest mulig skånsomme metoder og teknikker for å unngå skade på miljøet.
- Resterende del av slåttemark som inngår i f_LEK 2 og 3 bør vurderes bevart og restaurert.
- Etablere artsrike engarealer på deler av arealene avsatt til grønnstruktur.
- Viktige nøkkelementer, som store gamle trær både levende og døde, bevares
- Skogsdrift skal unngås i hekke- og yngleperioden fra april til juli
- Beplantninger skal bruke stedegne, regionalt tilhørende arter, og bruk av fremmede arter skal unngås.
- Forekomster av fremmede arter i planområdet skal bekjempes.



Nummerering av delområder med verdi for naturmangfoldet

5.4. Skredfare

Det er gjennomført en skredfarevurdering for planområdet i henhold til NVE-veileder og krav til sikkerhetsklasse S3 (TEK17 § 7-3). Vurderingen omfatter alle skredtyper i bratt terreng og baserer seg på feltbefaring, digitale terrengdata (LiDAR), dynamiske simuleringer, klimadata og historiske kilder.



Figur viser helning i planområdet (gult omriss).

Hovedfunnene i skredvurderingen er:

- Stensprang: Simuleringer viser at deler av planområdet ligger innenfor faresoner for stensprang med returintervall 1/1000 og 1/5000.
- Fare for øvrige skredtyper (steinskred/fjellskred, jord- og flomskred, snøskred og sørpeskred) vurderes som fraværende. Nominell årlig sannsynlighet for disse er < 1/5000, hvilket oppfyller kravene til sikkerhetsklasse S3.
- Vegetasjon har en skreddempende effekt, og bevaring av dagens skog reduserer utløpslengde og fareomfang.

Rapporten konkluderer med at for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet må det gjennomføres avbøtende tiltak i områder med stensprangfare. Det anbefales:

- Fjerning av løse blokker i bratt terreng.
- Bevaring av vegetasjon som har skreddempende effekt.
- Ved tiltak innenfor faresoner bør sikringstiltak som skrednett eller bolting vurderes.

Med disse tiltakene kan området oppnå nødvendig sikkerhet for utbygging i tråd med TEK17 og plan- og bygningsloven.

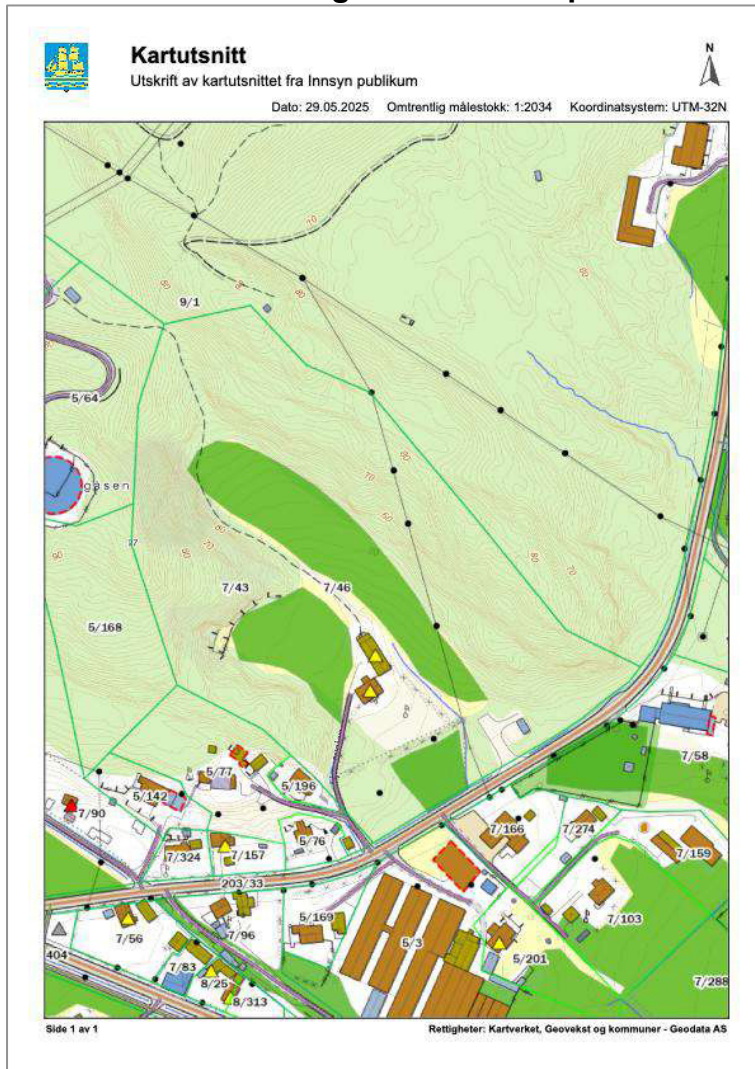
5.5. Kulturminner og kulturmiljøer

Fylkeskommunen i Agder sa følgende i sin uttalelse til varsel om oppstart av planarbeidet: Sørliche deler av planområdet er registrert i forbindelse med reguleringsplan for Krossen og nordlige deler av planområdet er befart i forbindelse med arbeid med V/A i tilknytning til Solbergåsen høydebasseng. Administrasjonen vurderer at potensialet for automatiske kulturminner innenfor planområdet er lavt, og at det ikke er nødvendig med ytterligere

arkeologiske registreringer i planområdet.

Se eget notat datert 17.02.2020 vedrørende vurdering av bevaringsstrategi.

5.6. Jordbruk og kulturlandskap



Temakart for landbruksplan/klassifisert jordbruksareal er ikke samsvarende med nyere notat naturmangfold som konkluderer med andre referanser som slåttemark og nedvokste arealer med liten eller dårlig eller ingen produksjonsverdi.

Området har ingen registreringer for erosjons- risiko eller løsmasser.

5.7. Sosial infrastruktur

Nærmeste barnehage er på Egra ca. 0,5 km fra «Giljehaven» boligområde.

Nærmeste grunnskoler er Frivold og Jappa med relativt kort vei. Ved etablering av ny GS-vei langs Fjæreveien vil GS- veinettet bli komplett og represente en sikker og oversiktlig trafikkavvikling. Kommunen arbeider med nye skolekretser slik at det ikke er konkrete holdepunkter for å beskrive avstander og hvilklen skolekrets planområdet vil tilhøre p.t.

5.8. Støy

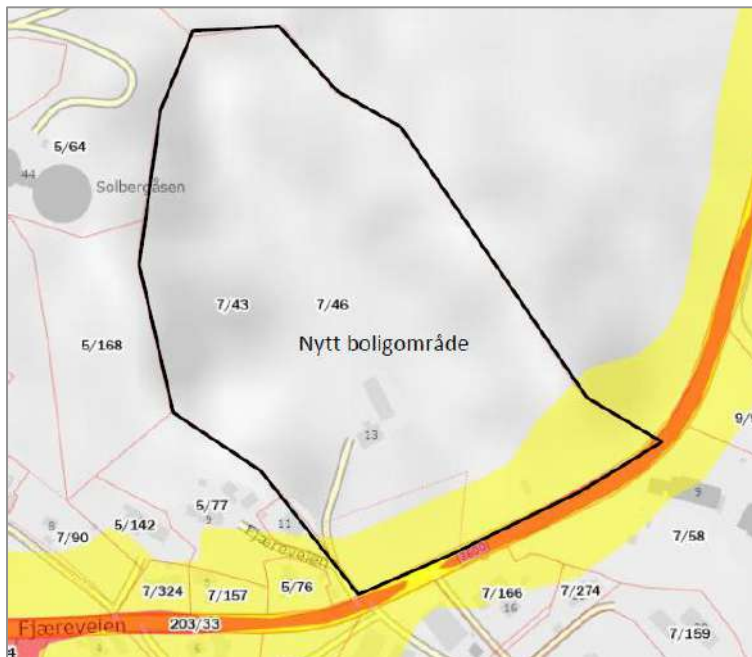
Det er gjennomført en støyvurdering for planområdet basert på retningslinje T-1442/2021 og kommuneplanens krav. Beregningene viser at gul støysoner strekker seg ca. 40–50 meter inn på tomten, slik at bebyggelsen nærmest veien vil ligge i gul sone. Dette medfører behov for

fasadetiltak og skjerming av private uteplasser for å tilfredsstillende anbefalte grenseverdier ($L_{den} \leq 55$ dB). For øvrige bygninger lengre inn på tomten er støyforholdene tilfredsstillende uten ekstra tiltak.

Rapporten konkluderer med at planområdet kan utvikles til boligformål dersom følgende sikres:

- Alle boenheter får minst ett soverom med vindu mot stille side.
- Private uteplasser og fasader nærmest veien skjermes ved behov (f.eks. tette rekkverk eller lokale skjermer).
- Eventuell støyskjerm langs veien vurderes som frivillig tiltak for økt bokvalitet.
- Bygge- og anleggsstøy skal håndteres i tråd med T-1442 ved rammesøknad.

Med disse tiltakene oppfylles kravene til støy i henhold til TEK17 og retningslinje T-1442



Figur viser støyvarselkart beregnet i ca. 4 meter høyde

5.9. ROS-analyse

Følgende mulige uønskede hendelser er identifisert, basert på gjennomgang av sjekklister, faglige vurderinger osv:

- Skred
- Faresone for løsmasser under marin grense
- Radon
- Trafikkulykke
- Trafikkstøy
- Overvann

Risiko og sårbarhet for de aktuelle hendelsene er analysert ved bruk av eget analyseskjema. Vurdering av sannsynlighet og konsekvens er basert på erfaring fra tilsvarende tilfeller, statistikk og faglig skjønn. Risiko for den enkelte hendelse er fastsatt ved bruk av en risikomatrix med kategoriene grønn, gul og rød risiko. For hendelser i røde områder er risikoreducerende tiltak påkrevd, for hendelser i gule områder bør tiltak vurderes, mens hendelser i grønne områder innebærer en akseptabel risiko.

Resultater av risikoanalysen er oppsummert i tabellen under med forslag til risikoreduserende tiltak.

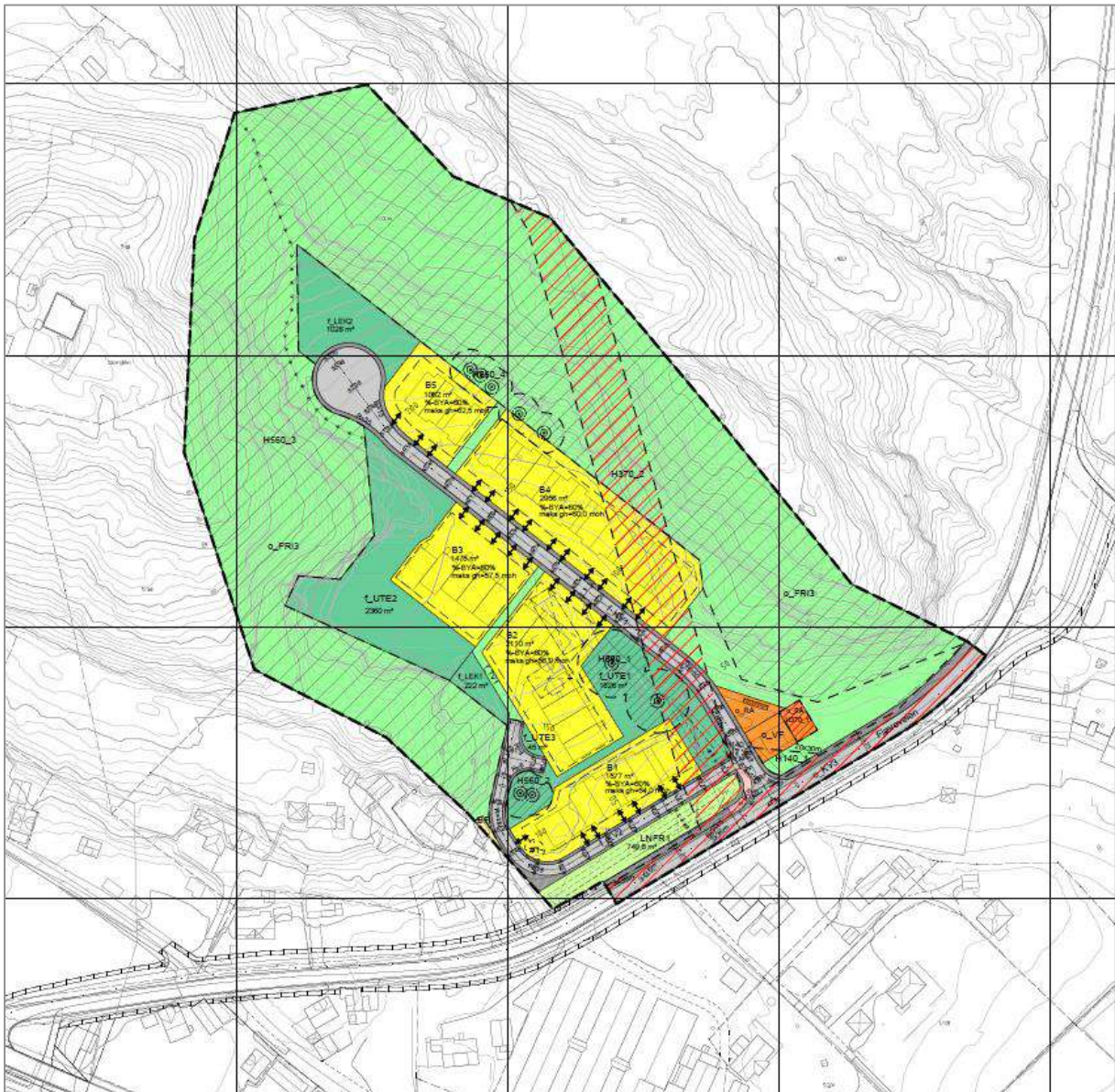
Uønsket hendelse	Risiko			Forslag til risikoreduserende tiltak
	Liv/ helse	Stabilitet	terielle verdier	
Skred				Bestemmelse om å fjerne løse blokker i og rundt planområdet. Bevare vegetasjon i bratt terreng for å redusere steinsprangfare. Vurdere skrednett eller bolting dersom bygging skjer innen faresoner.
Faresone for løsmasser under marin grense				Bruke lette masser (glasopor, lettklinker) der setninger ikke kan aksepteres.
Radon				Sikre avbøtende tiltak i bestemmelsene: «Grunnen i område må undersøkes for evt. radongass. Ved avgassing som overskrider gjeldende maksimumsverdier må nødvendige tiltak gjennomføres etter krav fra helsemyndighetene. Undersøkelser kan utelates ved bruk av radonsperre mot grunnen.»
Trafikkulykke				Det reguleres inn en overgang fra planområdet til andre siden av veien; til fremtidig fortau. Både overgangen og avkjørselen fra området tilfredsstiller krav til sikt. Fylkeskommunen informerer om at tillatt hastighet på Fjæreveien (Fv 3600) skal nedjusteres til 40 km/t
Trafikkstøy				Bestemmelse som sikrer at alle boenheter skal ha minst ett soverom med vindu mot stille side. Kan vurdere støyskjerm (1,8m høy) langs Fjæreveien.
Overvann				Arealer i planen avsettes til overvannshåndtering: blå/grønne områder

Etter justeringer av planforslaget i henhold til foreslåtte risikoreduserende tiltak vurderes risikoen å være akseptabel.

6. PLANFORSLAGET

6.1. Generelt

Plankartet er framstilt med områdeinndeling for den konsentrerte bebyggelsen. Delområdene er angitt med byggegrenser og illustrerer forslag til plassering av bebyggelsen. Avkjørsler er vist med pilsymbol og kan tilpasses til disponeringen av tomtene. Tomtegrenser for delområder for den konsentrerte bebyggelsen fastsettes ved gjennomføring.



Plankart datert 24.11.2025.

6.2. Boligtyper og -antall

Planen inneholder følgende planlagte boligtyper og -antall:

Område	Boligtype	Antall bol.	Antall boenh.
B1	Rekke/kjedeboliger, leilighetsbygg	6	12
B2	Rekke/kjedeboliger, leilighetsbygg	7	14
B3	Rekke/kjedeboliger, leilighetsbygg	5	10
B4	Rekke/kjedeboliger, leilighetsbygg	10	20
B5	Rekke/kjedeboliger, leilighetsbygg	6	6
Sum planlagte boliger innenfor planområdet		44	62

Tabell boligtyper og -antall

6.3. Plangrense mot GS-vei Fjæreveien strekningen Kryssen - Egra

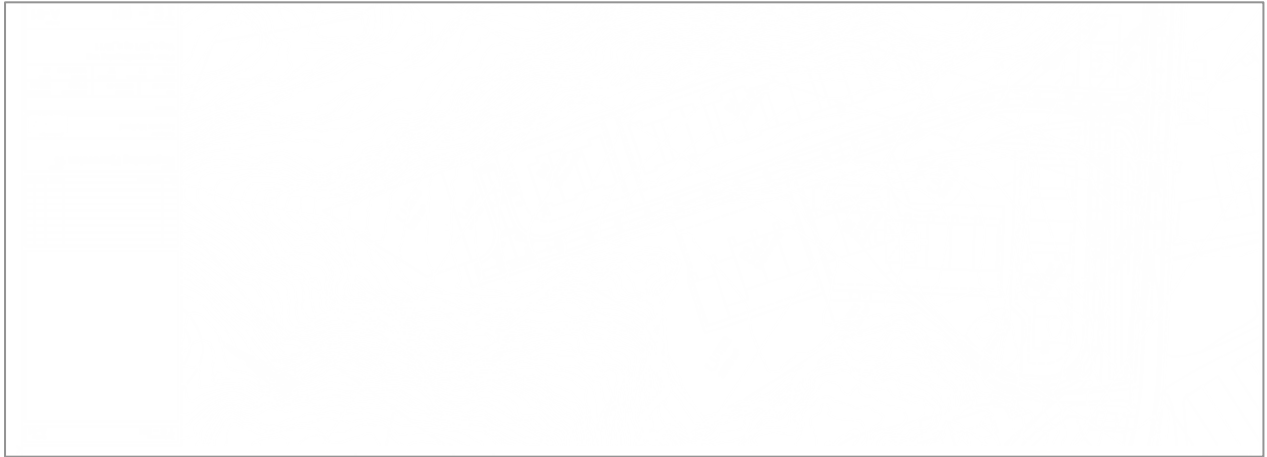
Plangrensen mot Fjæreveien er samordnet og avklart med Fylkeskommunen. Fjæreveien langsmed planområdet reguleres i samme bredde som er lagt til grunn i reguleringsplanen for ny GS-vei og som også omfatter veibanen i samme strekning. Fylkeskommunen har lagt til grunn at fartsgrensen reguleres til 40 km/t for strekningen Dømmesmoen - Kryssen.



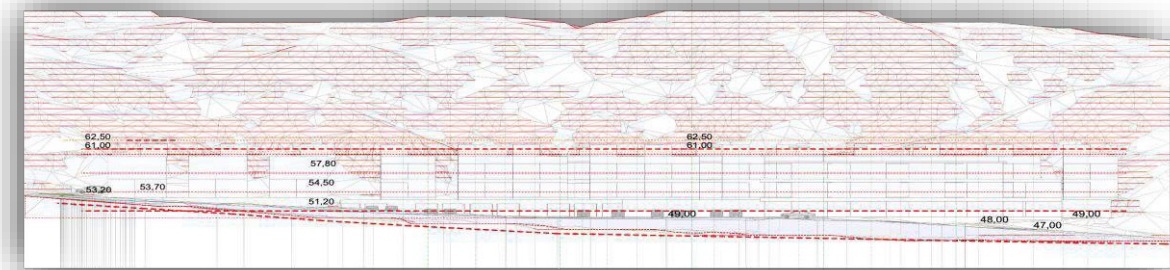
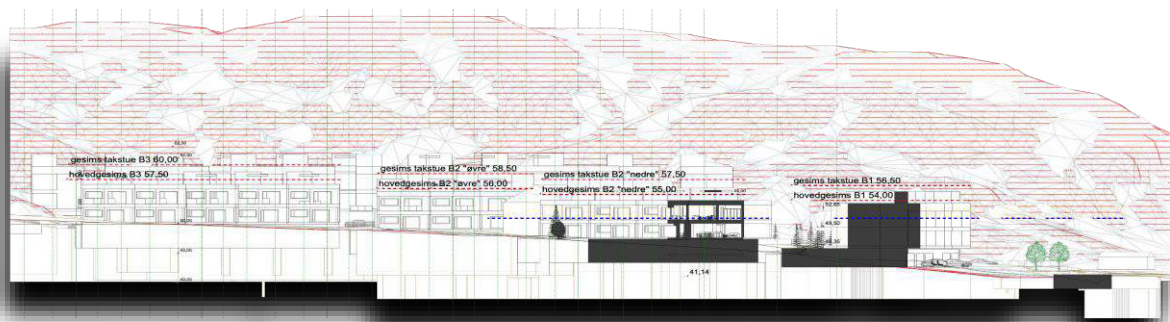
Figur: Utsnitt av vedtatt detaljregulering for GS-vei Kryssen - Egra datert 31.08.2021

Terrenget på langs gjennom planområdet stiger fra Fjæreveien på ca. kote 41 til ca kote 54 innerst i adkomstveien (B5).
Prinsippsnittene under viser planlagt opparbeidelse av området med tomtnivåer basert på regulerte veihøyder.

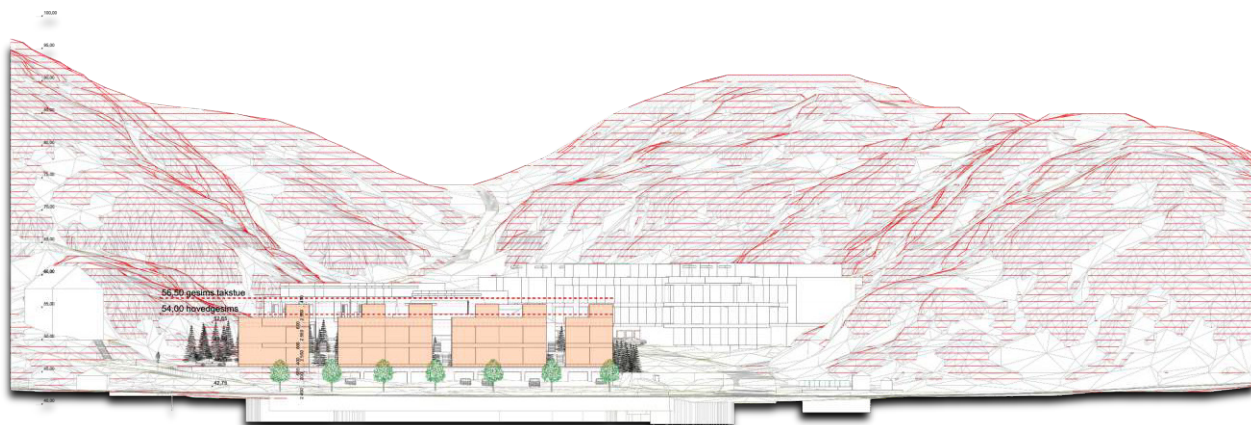
Snitthensvisning A – F (tidligere versjon av plantegning)



Snitt A Snitt B



Snitt B



6.4. Byggegrenser

Byggegrenser er inntegnet områdevis for den konsentrerte bebyggelsen. Mot fylkesveien er grensen satt til 20 m fra senter av kjøreveien.

Byggegrenser langs kommunal vei er avsatt med 8,0 m fra senter.

Reguleringsbestemmelsene gir mulighet for at garasje og mindre frittstående uthusbygninger og terrasser, balkonger, utvendige trapper mv. kan plasseres utenfor byggegrense, inn til 1,0 m fra tomtegrense. Garasje som plasseres med åpningen mot kjørevei må plasseres minst 5,0 m fra tomtegrensen mot vei.

6.5. Tillatt utnyttelse og høyde

Tillatt utnyttelse er angitt på plankartet i % bebygd areal (%-BYA). Kravet gjelder for hvert delområde for den konsentrerte bebyggelsen. Utendørs parkeringsplasser som er nødvendig for å oppfylle kravet til parkeringsdekning skal medregnes med 18 m².

Boligbebyggelsen skal ha flatt tak. Maks gesimshøyde er angitt med kotehøyde i plankartet.

Garasje/Carport kan ha høyde maks 4,0 m målt fra innvending gulv til møne eller gesims.

Planforslaget inneholder til sammen inn til 62 planlagte boenheter.

6.6. Tekniske forhold

6.6.1. Hovedvannkum og VA-anlegg over gnr 7, bnr 43 og 46

Det er inngått avtale (29.09.2016) mellom grunneier og kommunen om tillatelse til å anlegge kommunal hovedvannkum og ledninger for vann og avløp over gnr 7, bnr 43 og 46 med adkomstveg. Anlegget er etablert og i drift slik forutsatt. Hovedvannkummen skal tilknyttes ny kommunal hovedvannledning som erstatter eksisterende ledninger.

fordelingskummen.

6.6.3. Overvann

Det er utarbeidet eget notat for håndtering av overvann med flomvei ut av området.

6.6.4. Trafo

Plassering av trafo er avklart med Glitre. Trafo plasseres i bakkant av overbygg på fordelingskummen ved Fjæreveien.

6.6.5. Parkering

Bestemmelsene stiller følgende krav til parkering (som er i samsvar med gjeldende bestemmelser til arealdelen til kommuneplan):

Antall parkeringsplasser skal minst tilsvare følgende krav:

Boligstørrelser i BRA	Min. antall p-plasser
Mindre enn eller lik 65 m ²	1,0 plasser pr. boenhet
Større enn 65 m ²	1,5 plass pr. boenhet

Boliger med tilleggseilighet må ha 1 ekstra bil-parkeringsplass.

Plassering av garasje/carport skal vises på situasjonsplanen ved byggemelding selv om bygningen ikke skal oppføres samtidig med bolighuset.

Kravene til parkering er iht. kommuneplanens generelle bestemmelser for sone C i Grimstad kommune:

c) I sone C (kommunen for øvrig)

- Parkeringsplasser skal være på egen tomt, fellesareal for flere tomter eller være tinglyste plasser på annen eiers grunn tilsvarende:
- Boenheter mindre enn 65m²: minimum 1,0 per enhet
- Boenheter over 65m²: minimum 1,5 per enhet
- Sykkelparkering: minimum 1,5 per enhet
- Dersom det bygges åpent felles parkeringsanlegg for flere enn 10 boenheter, kan overnevnte behov reduseres med inntil 20 % men likevel slik at hver boenhet har minst 1 plass.

Generelle retningslinjer for sykkelparkering

- Minst 50 % av plassene bør plasseres i umiddelbar nærhet av inngangsparti, dersom de skal være utendørs på bakkeplan.
- Det skal tilstrebes overbygg på utendørs sykkelparkeringsplasser, fortrinnsvis minst 30 % av plassene.
- Sykkelparkering for ansatte i næringsbebyggelse bør i stor grad være avlåst.
- Sykkelparkering for kunder og besøkende bør legges utendørs nær inngangsparti.

6.6.6. Renovasjon og post

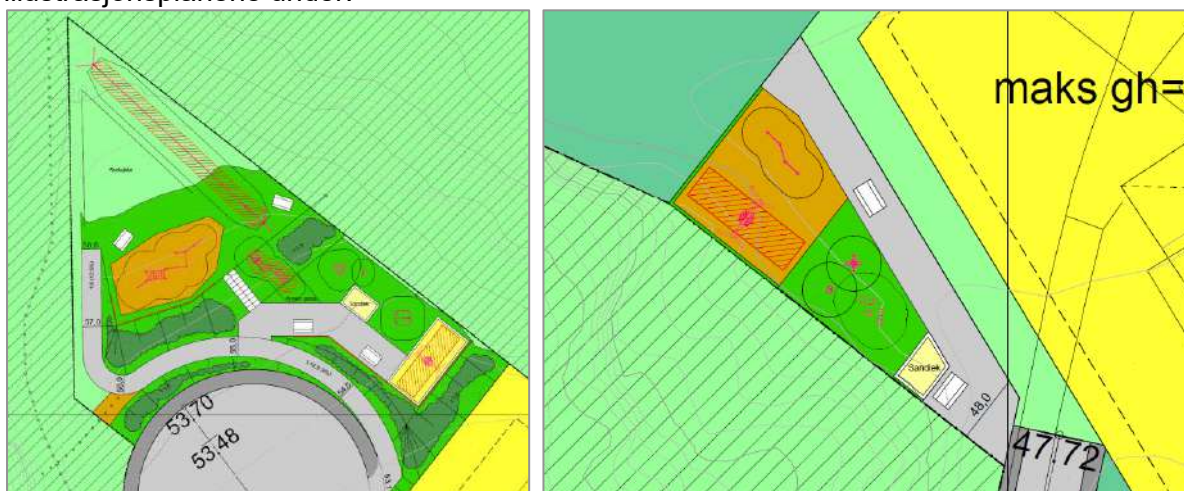
Det er avsatt arealformål for renovasjon ved Fordelingskummen

6.7. Uteopphold/lek/grønnstruktur

Planforslaget nyter godt av store uteoppholdsarealer og som er en viktig kvalitativ del av planforslaget i sin helhet.

Det er avsatt totalt 1250 m² lekeplassareal og 4031 m² uteoppholdsareal i planen. Vedlagte illustrasjonsplaner av lekeplassene viser blant annet utforming, adkomst, innhold, underlag og sikring. Løsningene tilrettelegger for god kvalitet, universell tilgjengelighet og variasjon i terreng og aktiviteter, i tråd med kommunens funksjonskrav.

Illustrasjonsplanene viser fast dekke til sittegrupper og aktiviteter. Dette gir trinnfri adkomst, og minst ett apparat i hver lekeplass har underlag som tillater trilling. I illustrasjonsplanen for f_LEK2 (som er en kombinasjon av sandlekeplass og kvartalslekeplass) er det benyttet apparater for både småbarn og større barn. Disse er separert med en skråning, slik at også de små barna kan benytte lekeplassen uten å forstyrres av herjing fra større barn. Naturlig terreng er bevart der dette er mulig/hensiktsmessig, f.eks. er taubane lagt på terreng. f_LEK2 er tilpasset for helårsbruk, da det er avsatt et areal til akebakke. Se utsnitt av illustrasjonsplanene under.



Områdene for felles uteopphold og lek er samlokaliserte og ligger nær boligtomtene, uten at det går på bekostning av øvrige kvalitetskrav. Løsningene ivaretar naturmark/vegetasjon der dette er hensiktsmessig, og terreng bearbeides skånsomt der dette er mulig innenfor det handlingsrommet som kommuneplanens bestemmelser gir. Spesielt er f_LEK2 godt terrengtilpasset, da lekeplassen på tross av store høydeforskjeller i denne delen av planområdet er godt tilpasset omkringliggende terreng, og stort sett rundt hele dens avgrensning (unntak mot vei og boligformål) treffer eksisterende terreng på en sømløs måte som tilrettelegger for leking også i terrenget rundt det tilpassede lekeplassarealet.

Det er en hovedsak at lekeplassene samtidig anordnes som møteplasser for både unge og eldre for å skape rammer for sosial interaksjon på tvers av alder. Generelt ser man at lekeplasser sjeldent er i bruk ettersom færre barn leker ute og trivselen synker dersom det ikke er nok attraktivitet i møteplassene som med fordel blir møblert med bord og benker, eventuelt grillplass i tillegg til foreskrevne lekeapparater.

Det legges videre opp til aktiv bruk av et delområde til dyrking/hageparseller. Dette vil også kunne fungere som gode møteplasser for beboerne og være en attraktiv læreplass for dyrking til egen husholdning. Planen legger også opp til at uteoppholdsområdet f_UTE2 kan benyttes til ballspill.

6.8. Universell tilgjengelighet

Vi legger til grunn at det med uttrykket «universell utforming» menes at boligene skal tilfredsstillere kravene til tilgjengelighet for alle i byggeforskrift TEK17.

I planforslaget vil alle delområdene tilfredsstillere kravene.

Det er stilt krav i bestemmelsene om at minst 30 % av boligene skal tilrettelegges for tilgjengelighet «for alle».

6.9. Estetikk

I Estetisk veileder for Grimstad kommune skal alle plan og byggesaker tilfredsstillere rimelige skjønnhetshensyn i forhold til seg selv, til nære omgivelser og til fjernvirkning. Kommunen kan kreve særskilt estetisk redegjørelser for alle typer saker dersom en finner grunn til det. Slik vi forstår veilederen er estetiske krav utover de generelle iht. plan- og bygningsloven (punkt 1 i retningslinjene) mest aktuelt i sentrumsområder, langs innfartsveier og i fortettingsprosjekter.

«Giljehagen» er planlagt med en konseptuell, enhetlig og identitetsskapende bebyggelsen mht. utforming, takform mv. Sammenhengende bebyggelse har korresponderende arkitektur, takform og materialbruk. Illustrasjonsprosjektet har utgangspunkt i modulære konstruksjoner som har gode miljø- og energimessige rammer. I tillegg fører den industrielle produksjonen av modulære enheter i fabrikk til mindre materialsvinn, raskere produksjon og færre bygningsmessige feil eller reklamasjoner.





6.10. Stier

Det er tidligere sett på mulighet for en gangsti ned fra området mot nord, som en snarvei ned til Fjæreveien med ny gang-/sykkelvei. Dette åpner for en ny forbindelse inn i Grimstadmarka gjennom planområdet for allmenheten.

7. VIRKNINGER

7.1. Klima

Klima (klimagassutslipp) er et gjennomgående tema i kommuneplanen. Det oppfordres til å tilrette- legge for at innbyggere i kommunen kan gjøre klimavennlige valg som å gå, sykle eller bruke kollektive transportmidler fremfor personbil. «Giljehaven» er med sin beliggenhet et godt utgangspunkt for redusert bilbruk.

Ny gang-/sykkelvei langs Fjæreveien vil gi mulighet for at flere kan gå og sykle til og fra området.

7.2. Trafikkforhold og støy

Selv om området i en viss grad vil være bilbasert, er det gode muligheter for å bruke sykkel til og fra sentrum. Ny GS-vei med sammenhengende gang-/sykkelvei medfører at veien vil ha svært god kapasitet og være trafiksikker for gående og syklende.

Skolebuss og etter hvert flere vanlige bussruter vil redusere personbiltrafikk og behovet for egen bil.

Det er ikke næringsområder langs Fjæreveien som gir grunnlag for tunge kjøretøyer, slik at andelen store kjøretøyer vil være ubetydelig.

Bebyggelsen ligger på det nærmeste 20 meter fra senter av veien. men anses ikke å være utsatt for sjenerende støy eller andre ulemper på grunn av trafikk da fartsgrensen reguleres til 40 km/t.

Det er vår mening at planområdet ligger godt innenfor hva som er definert som "trygge og helsefremmende bo- og oppvekstmiljøer, frie for skadelig støy og luftforurensning".

7.3. Folkehelse

Folkehelsearbeid er samfunnets samlede innsats for å opprettholde, bedre og fremme befolkningens helse gjennom å svekke faktorer som medfører helserisiko, og styrke faktorer som bidrar til bedre helse. Arealplanleggingens rolle i folkehelsearbeidet er først og fremst å legge til rette for aktivitet i attraktive og trygge omgivelser for alle aldersgrupper i nærmiljøet. Innenfor satsningsområdet folkehelse og levekår er det fokus på gode oppvekstvilkår, tilrettelegging for at hele befolkningen kan være fysisk aktive og at Grimstad skal være et inkluderende samfunn på tvers av generasjoner, kulturell bakgrunn og sosiale lag.

Innenfor planen for «Giljehaven» er det tilrettelagt store områder for uteopphold og lek for alle aldersgrupper. Sammenhengende gang- /sykkelvei langs Fjæreveien og videre til skoler, aktivitetsområder og sentrum gir mulighet for å sykle og gå til daglige gjøremål og tjenestetilbud.

Store natur- og friluftsområder ved Dømmesmoen og Grimstadmarka med eksisterende og planlagte stier, turveier og lysløype, hundepark og tilknytning til Rore, gir varierte muligheter for fremme av folkehelse.

7.4. Barn og unges oppvekstvilkår

Skolevei og bruken av Fjæreveien generelt vil forbedres etter opparbeidelse av den nye GS-veien med gang- og sykkelmuligheter. Skolevei anses som trygg selv om avstanden på rundt 4 km ev. kan innebære krav om skoleskyss for de minste barna.

Uteoppholdsarealer for barn og unge er sikret i planen. Det skal opparbeides arealer for lek og sport i tråd med kommuneplanens krav.

Store uteområder og tilgang til marka og Rore med mulighet for bad og sol vil gi barn og unge gode oppvekstvilkår.

7.5. Landskapstilpasning

Utbygging av området vil i stor grad tilpasse seg landskapet innenfor tiltaksområdet. Det er lagt stor vekt på å tilpasse utbyggingen til landskapsformasjon i området og å redusere inngrep og utfyllinger så mye som mulig langs kantene.

Høydeforskjell og skrått terreng gjør det med fordel nødvendig å etablere tomtene i nivåer med en jevn avtrapping og høydesprang mellom delområdene. Terrenget faller gunstig mot sør og ligger i en høyde som fra takterrassene muliggjør siktlinjer mot sjøen og horisonten mot sør.

8. UTTALELSER

8.1. Uttalelser til varsel om oppstart

Planarbeidet ble varslet 20.06.2019 i Grimstad Adressetidene og sendt ut til naboer og berørte parter/instanser pr brev.

Det kom inn 4 henvendelser:

Fylkesmannen i Agder (nå Statsforvalteren i Agder):

1. Jordvern, herunder skadereduserende og/eller kompenserende tiltak i forbindelse med omdisponering av dyrka mark, jf. bl.a. den nasjonale jordvernstrategien.
2. Klima- og energiplanlegging, jf. pbl § 3-1 første ledd bokstav g). Se bl.a. miljøkommune.no for veiledning:
<http://www.miljokommune.no/Temaoversikt/Klima/Klima--og-energiplanlegging/>
3. Folkehelse, jf. lov om folkehelsearbeid § 4.
4. Støy, se retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016).
5. Luftkvalitet, se retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012).
6. Estetisk utforming/landskapsestetikk, jf. pbl. § 1-1 femte ledd.
7. Universell utforming, jf. pbl. § 1-1 femte ledd.

Aust-Agder Fylkeskommune (nå Fylkeskommunen i Agder):

Planforslaget er vurdert som i samsvar med overordnet plan. Ingen merknader til oppstartmeldingen, men forutsetter at det blir tatt tilstrekkelig hensyn til barn og unges oppvekstvilkår (lek, ballspill), sikker skolevei, støy, landskap, estetikk, natur og miljø, friluftsliv og universell utforming.

Kulturminnevern nyere tid:

Innenfor planområdet ligger det to Sefrak-bygninger, og den eldre bygningsmasse bør vurderes bevart. Fjæreveien følger Vestlandske hovedvei, som er et verneverdig regionalt kulturminne. Vestlandske hovedvei er påvirket fra før, men hvis det finnes eldre spor og veirelaterte kulturminner som stikkrenner, hvilesteiner, eldre vegetasjon og lignende bør de tas hensyn til i planarbeidet.

Det er to Sefrak-bygninger innenfor planområdet bør vurderes bevart. Fjæreveien følger Vestlandske hovedvei (regionalt verneverdig kulturminne). Eventuelle spor som stikkrenner, hvilesteiner, eldre vegetasjon fra denne veien bør tas hensyn til i planarbeidet.

Området ligger ved Dømmesmoen (høy konsentrasjon av kulturminner). Ett registrert kulturminne (ID: 174725-1) tidligere antatt steinalderbosetning, men nå vurdert som ikke-fredet (trolig ballastmateriale).

Sørlige deler av planområdet er registrert i forbindelse med reguleringsplan for Krossen og nordlige deler av planområdet er befart i forbindelse med arbeid med V/A i tilknytning til Solbergåsen høydebasseng. Administrasjonen vurderer at potensialet for automatiske kulturminner innenfor planområdet er lavt, og at det ikke er nødvendig med ytterligere arkeologiske registreringer i planområdet.

Agder Energi (nå Glittre):

Det må tas hensyn til eksisterende høyspent innenfor planområdet. Traseen må registreres i planen med en hensynsone (faresone) på 7m.

Behov for ny nettstasjon. Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner. Nettstasjoner skal ikke plasseres ved lekeplasser.

Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til våre anlegg. Det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler eller oppfylling av terrenget som medfører redusert høyde opp ledningsanlegg.

Av beredskapshensyn må spenningsnivå for ledningsanleggene må ikke oppgis. Høyspentledninger under bakken må ikke tegnes inn. Antall ledninger i grøftene skal ikke oppgis.

Helge Syvertsen (nabo):

Det er helt avgjørende for naboen at veien opp til huset deres ikke forringes, men at mulige endringer snarere resulterer i en forbedret adkomst. De planer om ny veitrasé og utkjøring på Fjæreveien som ble skissert i møte er de positive til.

Viktig at garasjen og tilhørende avkjørsel ikke forringes eller fjernes.

De har lang grense mot planområdet, ønskelig at fjellpartiet mellom eiendommene ikke bebygges. Godt fornøyd med de foreløpige planer som ble presentert, hvor dette området beholdes som natur- og friområde.

9. VIDERE BEHANDLING

1. Første gangs behandling i Teknisk utvalg
Planforslag datert 24.11.2025
2. Offentlig ettersyn
3. Annen gangs behandling i Teknisk utvalg 2026
4. Behandling i kommunestyret 2026
5. Evt. klagebehandling i kommunestyret 2026