



Saksframlegg

Arkivsak-dok. PLAN-25/00090-32
Saksbehandler Stefan Sven Berne Jonsson

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	21.04.2026

Endring av reguleringsplan for Østerhus – Morviga, del av område N1 (del av bibelskoleområdet) – Klagebehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg tar ikke klagen til følge og oversender saken til Statsforvalteren i Agder for avgjørelse.

Vedlegg

Vedlegg 1 - Vedtak på delegasjon
Vedlegg 2 - Plankart
Vedlegg 3 - Bestemmelser
Vedlegg 4 - Beskrivelse endring av reguleringsplan
Klage 1 Tønnesen
Klage 2 Kloster - med vedlegg
Klage 3 Robbestad
Klage 4 Kvade
Vedlegg 5 - Forslagstillers kommentarer til klager

Klager: T. Tønnesen, L.G. Kloster, J.E. Robberstad, I. M. Kvade

Forslagstiller: Bibelskolen i Grimstad

Konsulent: Gilje Byggrådgivning AS

Sammendrag

På delegert myndighet vedtok kommunedirektøren 4. februar 2026 endring av reguleringsplan for Østerhus–Morviga, del av område N1 (del av Bibelskoleområdet), jf. vedlegg 1. Det har kommet inn fire klager på vedtaket:

- Klage 1: Gjelder parkeringsløsning, naturinngrep og overvann.
- Klage 2: Gjelder planprosess, konsekvenser og plassering av nytt bygg.
- Klage 3: Gjelder virkninger på natur og friluftsliv.
- Klage 4: Gjelder virkninger på natur og friluftsliv samt ytterligere fortetting i området.

Kommunedirektøren finner ikke grunnlag for å ta klagen til følge, og anbefaler at klagen oversendes Statsforvalteren for endelig behandling.

Bakgrunn

Nedenfor følger en oppsummering av de innkomne klagen. Klagen er vedlagt saken i sin helhet.

Klage 1 – Tønnesen: Klagepunkt A - Parkeringsløsning til fritidsboliger fremgår ikke

Alle fritidsboliger, unntatt en, i området er avhengig av å benytte veien/kyststien som gangadkomst til sine eiendommer. Grunneierne uten kjørevei har nå parkeringsplass på det området som nå er omregulert. Det fremkommer ikke av dokumentene hvordan parkeringsløsning for grunneiere skal

etableres. Er det meningen at parkeringsplasser i dette området også blir reservert til disse grunneierne for fremtiden?

Klage 1 – Tønnesen: Klagepunkt B: Bratt bakke mellom kyststi og parkeringsplass

De som har parkeringsplass her har gang-adkomst til sine eiendommer via kyststien og videre gjennom skogsterreng. Det er nødvendig å kunne bruke trillebår eller lignende fra parkeringsplassen. Med den planlagte planeringshøyden ser det ut til å kunne bli en svært bratt bakke opp fra kyststien til parkeringsplassen. Dette kan gjøre transportbehov til eiendommene svært tungt og krevende.

Klage 1 – Tønnesen: Klagepunkt C: Ønske om at gangavstanden ikke forlenges

Bibelskolen har tidligere flyttet parkeringsplassene for en del grunneiere. Det vil være av vesentlig betydning at gangavstanden til eiendommene ikke forlenges ytterligere.

Klage 1 – Tønnesen: Klagepunkt D: Vil skråningen være stabil?

Ny skråningen mot kyststien blir meget bratt, det stilles spørsmål til om en slik bratt skråning av løsmasser vil være tilstrekkelig stabil.

Klage 1 – Tønnesen: Klagepunkt E: Naturopplevelse vil også over tid bli forringet

Den bratte terrengskråningen ned mot kyststien vil visuelt fremstå meget påtrengende. Det stilles spørsmål til om en slik skråning kan revegeteres, og det er lite sannsynlig at det kan oppnås tilsvarende vegetasjon som den naturlige. Naturopplevelsen vil derfor også over tid bli forringet.

Klage 1 – Tønnesen: Klagepunkt F: Naturinngrep som følge av midlertidig omlegging av kyststien

Det er beskrevet at tilgjengeligheten langs kyststien skal sikres i anleggstiden. En midlertidig omlegging av kyststien må vel medføre nye naturinngrep i terrenget nedenfor stien?

Klage 1 – Tønnesen: Klagepunkt G: Økt tilførsel av overvann kan ikke aksepteres

Mer tilførsel av overflatevann langs kyststien og tilknyttede stier/arealer vil ikke være akseptabelt.

Klage 2 – Kloster: Klagepunkt A: Kravene for enklere planprosess oppfylles ikke

Hensynet til friluftsjinteressene i området er ikke tillagt tilstrekkelig vekt. Det legges opp til en enklere planprosess jf. plan- og bygningslovene §12-14 med blant annet begrunnelse at det planlagte byggeprosjektet: «berører ikke registrerte naturtyper eller viktige friluftsjarealer». Der er viktige friluftsjarealer som berøres. Kravene for enklere planprosess oppfylles ikke.

Klage 2 – Kloster: Klagepunkt B: Store negative konsekvenser

Nytt internatbygg vil ha store negative konsekvenser for natur, landskap og friluftsliv både i anleggsfasen og senere.

Klage 2 – Kloster: Klagepunkt C: Plassering av nytt bygg

Bibelskolen bør finne plass til sitt nye internat inne på sin egen eiendom, der det ikke ødelegger fellesskapets friområde. Bibelskolen har muligheter til å dekke sitt behov for mer kapasitet både til parkering og nytt hus innenfor sin egen tomt. Når det finnes andre gode løsninger, så bør friluftsområdet få ligge i fred.

Klage 3 – Robberstad: Klagepunkt A: Virkninger på natur og friluftsliv

Det er en dårlig løsning å godkjenne en plan hvor internatet skal legges kloss opptil kyststien og dermed redusere grøntarealet som kommunen har avsatt langs kyststien.

Vi ser frem til at Grimstad kommune (og eventuelt Statsforvalteren) nøye vurdere de negative forhold dette tiltaket har for allmenheten og at de er viktigere, enn de positive forhold det har for tiltakshaver. Vi ønsker vi at tiltaket blir avvist. Særinteresser bør ikke veie tyngre enn det forvaltningsansvaret dere har overfor allmenheten.

Klage 4 – Kvade: Klagepunkt A: Virkninger på natur og friluftsliv

Dette er et stort inngrep som har betydning for naturmangfoldet. Nok et internat med lys og støy, på sommerstid gjerne døgnet rundt, trafikk til og fra, er uholdbart i et sårbart rekreasjonsområde.

Klage 4 – Kvade: Klagepunkt B: Ytterligere fortetting i området

Det antas at Bibelskolen taktisk velger å bebygge dette området «først». Fortettingen på resten av området, vil komme uansett.

Vurderinger:

Klagene er mottatt innen klagefristen og klagere anses å ha rettslig klageinteresse, jf. forvaltningslovens § 28. Under følger kommunedirektørens vurdering av de påklagede forholdene. Forslagstillers kommentarer til klagene finnes i vedlegg 5.

Klage 1 – Tønnesen: Klagepunkt A - Parkeringsløsning til fritidsboliger fremgår ikke

Formålet med planen er ikke å legge spesifikt til rette for parkering til fritidsboliger. Samtidig utgjør planen ikke et hinder for at parkeringsplasser kan leies ut til eier av fritidsboliger. Kommunedirektøren vurderer at klagen ikke gir grunnlag for å endre det tidligere vedtaket.

Klage 1 – Tønnesen: Klagepunkt B: Bratt bakke mellom kyststi og parkeringsplass

Gjennomføring av planen vil medføre at bakken mellom kyststien og det regulerte parkeringsområdet blir brattere enn i dagens situasjon. Kommunedirektøren vurderer at klagen ikke gir grunnlag for å endre det tidligere vedtaket.

Klage 1 – Tønnesen: Klagepunkt C: Ønske om at gangavstanden ikke forlenges

Planen regulerer ikke bibelskolens muligheter til å leie ut eksisterende eller framtidige parkeringsplasser innenfor bibelskoleområdet. Kommunedirektøren vurderer at klagen ikke gir grunnlag for å endre det tidligere vedtaket.

Klage 1 – Tønnesen: Klagepunkt D: Vil skråningen være stabil?

Klagen tilfører ikke nye momenter til saken. Selve fyllingen/skråningen vil ikke bestå av løsmasser. Fyllingen vil jordkles (løsmasser) for å kunne beplantes med stedegen vegetasjon.

Klage 1 – Tønnesen: Klagepunkt E: Naturopplevelse vil også over tid blir forringet

Klagen tilfører ikke nye momenter til saken. Kommunedirektøren opprettholder de vurderingene som er gjort om planens virkninger på naturopplevelsen, jf. vedlegg 1 og 4, side 4 og 19.

Klage 1 – Tønnesen: Klagepunkt F: Naturinngrep som følge av midlertidig omlegging av kyststien

Klagen tilfører ikke nye momenter. Planbestemmelse § 6.1.3 tredje ledd presiserer at trygg og åpen ferdsel på turstien skal opprettholdes i anleggsfasen, eventuelt gjennom «en midlertidig trasé». En midlertidig trasé skal ikke medføre varige naturinngrep. Dersom en omlegging vil innebære permanente inngrep, kan den ikke benyttes, og alternative løsninger må vurderes. grunn.

Klage 1 – Tønnesen: Klagepunkt G: Økt tilførsel av overvann kan ikke aksepteres

Klagen tilfører ikke nye momenter til saken. Planen innebærer ikke økt tilførsel av overvann sammenlignet med dagens situasjon. I henhold til bestemmelse § 2.5.2 skal overvann infiltreres eller fordrøyes på eiendommen («T» og/eller «PH»), og løsningen skal dimensjoneres slik at avrenningen fra eiendommen tilsvarer nivået før utbygging.

Klage 2 – Kloster: Klagepunkt A: Kraven for enklere planprosess oppfylles ikke

Klagen tilfører ikke nye momenter. Kommunedirektøren opprettholder vurderingen av at endringen kan behandles etter reglene om enklere planprosess i pbl. § 12-14 andre ledd, jf. saksframstilling i vedlegg 1. Oppsummering av endringens virkninger på natur og friluftsliv:

Området er kartlagt for naturtyper etter Miljødirektoratets instruks i forbindelse med detaljreguleringen for nytt renseanlegg på Østerhus (Rambøll, 21.03.2024). Kartleggingen viser at endringsforslaget ikke berører registrerte naturtyper eller andre naturverdier.

Ferdsel langs kyststien skal opprettholdes også i anleggsfasen, jf. forslag til bestemmelse § 6.1.3 tredje ledd. Opplevelsen av området vil påvirkes midlertidig i anleggsperioden. Etter revegetering vil skråningsarealene over tid få tilsvarende vegetasjon som i dag. Kommunedirektøren vurderer derfor at de langsiktige virkningene for friluftslivet er begrensede.

Klage 2 – Kloster: Klagepunkt B: Store negative konsekvenser

Klagen tilfører ikke nye momenter. Kommunedirektøren opprettholder vurderingen av endringens konsekvenser for natur, landskap og friluftsliv som ble gjort i saksframstillingen, jf. vedlegg 1.

Klage 2 – Kloster: Klagepunkt C: Plassering av nytt bygg

Klagen tilfører ikke nye momenter. Kommunedirektøren opprettholder vurderingen gjeldende alternativ plassering som ble gjort i saksframstillingen, jf. vedlegg 1:

Det er fremmet merknader om alternativ plassering og hensynet til friluftsliv. Kommunedirektøren vurderer at de åpne arealene innenfor bibelskoleområdet har viktige funksjoner både for skolens virksomhet og for allmennheten. En fortetting innenfor eksisterende bebyggelse vil kunne redusere disse kvalitetene. Utvidelsen berører ikke arealer med særskilte natur- eller friluftsverdier. De samlede virkningene vurderes som akseptable.

Klage 3 – Robberstad: Klagepunkt A: Virkninger på natur og friluftsliv

Klagen tilfører ikke nye momenter. Kommunedirektøren opprettholder vurderingen av endringens konsekvenser for natur, landskap og friluftsliv som ble gjort i saksframstillingen, jf. vedlegg 1.

Klage 4 – Kvade: klagepunkt A: Virkninger på natur og friluftsliv

Klagen tilfører ikke nye momenter. Kommunedirektøren opprettholder vurderingen av endringens konsekvenser for natur og friluftsliv som ble gjort i saksframstillingen, jf. vedlegg 1.

Klage 4 – Kvade: klagepunkt A: Ytterligere fortetting i området

Kommunedirektøren vurderer at klagen ikke gir grunnlag for å endre det tidligere vedtaket.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler ikke å ta klagene til følge. Klagene oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse.