



Grimstad

GILJE BYGGRÅDGIVNING AS

Vafjellveien 1
4887 GRIMSTAD

Vår saksbehandler
Stefan Sven Berne Jonsson

Saksnummer
PLAN-25/00090
oppgis ved alle henvendelser

Dato
04.02.2026

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

VEDLEGG

1. Beskrivelse endring av reguleringsplan 04.02.2026
2. Bestemmelser 04.02.2026
3. Plankart 04.02.2026
4. Bestemmelser med markerte endringer
5. Illustrasjonsplan
6. Kommunedirektørens merknadsbehandling
7. Alle merknader
8. Saksframlegg og protokoll – salg av kommunal grunn

VEDTAK

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd, og i medhold av delegert myndighet, vedtar kommunedirektøren endring av reguleringsplan for Østerhus – Morviga, del av område N1 (del av bibelskoleområdet), slik det fremgår av plankart og planbestemmelser datert 04.02.2026

OVERSIKT



Orientering og skjematisk oversikt.



Postadresse: Postboks 123, 4891 Grimstad
Besøksadresse: Arendalsveien 23, 4878 Grimstad
Telefon: 37 25 03 00

E-post: postmottak@grimstad.kommune.no
Org.nr: 864 964 702
www.grimstad.kommune.no

SAMMENDRAG

I 2023 vedtok formannskapet å selge 765 m² av kommunens eiendom (gnr./bnr. 79/1) til bruk for et nytt internatbygg ved Bibelskolen. Samme år vedtok teknisk utvalg en planendring som la til rette for bygget. Statsforvalteren opphevet senere vedtaket fordi endringsforslaget avvek fra det som ble forelagt berørte og fordi teknisk utvalgs begrunnelsen for økt planeringshøyde ble vurdert som utilstrekkelig.

Planprosessen er derfor gjennomført på nytt. Dette forslaget, som i hovedsak tilsvarer tidligere forslag, har vært forelagt berørte parter.

Hensikten med planendringen er å legge til rette for et nytt internatbygg. Tiltaket forutsetter erverv av 765 m² kommunal eiendom som i dag er regulert til friluftsområde. Bygget er planlagt på en fylling med skråninger som strekker seg ned mot kyststien. Skråningene reguleres til offentlig naturområde og omfattes ikke av grunnervervet.

Agder Fylkeskommune og flere naboer er kritiske til nedbygging av natur- og friluftsområdet, og mener at Bibelskolens område heller bør fortettes enn utvides.

Kommunedirektøren vurderer at endringen ikke medfører vesentlige negative virkninger for natur-, landskaps- eller friluftsinnteresser, og at vilkårene for behandling etter pbl § 12-14 andre ledd er oppfylt.

ENKLERE PLANPROSESS, JF. PLAN OG BYGNINGSLOVEN § 12-14

Planendringen er av begrenset omfang og i samsvar med hoveddrammene i gjeldende reguleringsplan. Den berører ikke registrerte naturtyper eller viktige friluftsområder, og utløser ikke nye eller vesentlige virkninger for berørte interesser. Endringen kan derfor behandles etter reglene om enklere planprosess i pbl § 12-14 andre ledd, uten krav om oppstartsmelding eller offentlig ettersyn.

FAKTA

I 2023 vedtok formannskapet å selge 765 m² av kommunens eiendom (gnr./bnr. 79/1) til bruk for et nytt internatbygg ved Bibelskolen. Gilje Byggrådgivning AS har, på oppdrag fra Bibelskolen i Grimstad, utarbeidet forslag til endring av reguleringsplanen for Østerhus–Morviga. Hensikten med planendringen er å legge til rette for internatbygget innenfor det området formannskapet vedtok å selge i 2023. Bygget er planlagt plassert på en fylling med skråninger som strekker seg ned mot kyststien. Skråningene reguleres til offentlig naturområde og inngår ikke i grunnervervet.

Forslag til endring av reguleringsplan ble sendt inn til behandling 23. april 2025. Oppsummert er følgende endringer foreslått:

Utvidelse og endring av byggeområde:

- Arealformålet endres fra «næringsvirksomhet» til «offentlig eller privat tjenesteyting» og parkering.
- Byggeområdet utvides med 765 m².

Bestemmelser som utgår:

- Plankrav før deling eller byggetillatelse utgår.

Bestemmelser som er nye:

- Planeringshøyde og maksimal mønehøyde fastsettes til +17 respektive +27 meter.
- Hovedbygg skal være frittstående med saltak.
- Plan for revegetering skal godkjennes av Grimstad kommune før igangsettingstillatelse og fyllingsskråninger skal være beplantet før bygningene tas i bruk.
- Trygg og åpen ferdsel på turstien skal sikres i anleggsfasen.
- Overvann skal infiltreres eller førdrøyes på eiendommen.

Alle endringer av planbestemmelser er markert med rødt i vedlegg 2.

Tidligere behandlinger

For mer informasjon vises det til øvrige saksdokumenter:

- Teknisk utvalg - prinsippavklaring (19/1153-7)
- Formannskapet – salg av eiendom (21/4127)
- Teknisk utvalg - vedtak av endring (19/1153-50)
- Formannskapet salg av eiendom (23/13863.
- Klagebehandling i teknisk utvalg i (19/1153-67)
- Statsforvalterens klagebehandling (19/1153-77): Statsforvalteren opphevdte teknisk utvalgt sitt vedtak.

INNKOMNE MERKNADER

Forslag til endring ble varslet berørte parter i mars 2025. Det kom inn sju merknader, jf. vedlegg 7. Disse er oppsummert og kommentert av forslagstiller på side 22 i vedlegg 1. Kommunedirektørens oppsummering og kommentarer er i vedlegg 5.

Oppsummering:

Agder fylkeskommune: Det er uheldig at et viktig friluftsområde blir omregulert til næring. Det er ikke redegjort for hvorfor et nytt internatbygg og parkering ikke kan løses innenfor eksisterende areal. Ber om at kyststien sikres i anleggsfasen.

Norges vassdrags- og energidirektorat: Minner om at det er kommunens ansvar å sikre at flom- og skredfare og mer vurderes.

Statens vegvesen: Forventer at sikkerheten for myke trafikanter sikres.

Kloster: Bibelskolen har muligheter til å dekke sitt behov for parkering og ny bygging innenfor sin egen tomt slik at friluftsområdet få ligge i fred.

Kvade: Forslaget går på bekostning av rekreasjonsareal og naturmangfoldet. Det er mangel på parkeringsareal i sommerhalvåret. Nok et internat forverrer situasjonen.

Robberstad: Bibelskolen disponere områder som kan brukes til formålet i uten å foreta

terrenginngrep slik som forslaget viser til.

Marstrander: En mer naturlig løsning uten behov for steinfylling av allmennhetens grøntområde og uten konsekvens for kyststien er å legge bygget i andre enden av husrekken.

Kommunedirektørens vurderinger knyttet til merknadene er omtalt i avsnittet *Vurdering av merknader* i avsnittet nedenfor.

VURDERINGER

Naturverdier

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

Kommunedirektøren vurderer at dagens vegetasjon har en opplevelsesmessig funksjon som buffer mellom turstien og bebyggelsen. Ny beplantning på skråningsfyllingen, som sikres med bestemmelser, vil over tid utvikle seg til å tilsvare dagens vegetasjon, slik at de opplevelsesmessige kvalitetene gjenoprettes .

Landskap

Nytt bygg vil få en plassering, planeringshøyde, volum og generell utforming som er i samsvar med og tilpasset de eksisterende internatbyggene, jf. side 13 og 20 i vedlegget. Nytt bygg og fyllingsskråninger medfører ingen uakseptable fjernvirkninger og ingen negative konsekvenser for landskapsbildet.

Friluftsliv

Planendringen medfører ikke uakseptable virkninger for fremkommeligheten langs turstien. 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.

Vurdering av merknader

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.

NVEs digitale veileder er gjennomgått. Tiltaket utløser ikke behov for særskilte tiltak mot flom- eller skredfare.

KONKLUSJON

Planendringen er i samsvar med hoveddrammene i gjeldende reguleringsplan og vurderes ikke å medføre vesentlige negative konsekvenser for natur, landskap eller friluftsliv. Vilkårene for behandling etter pbl § 12-14 andre ledd anses oppfylt.

Kommunedirektøren vedtar planendringen på delegert myndighet.

Saksdokumenter

De vedtatte plandokumentene kan leses og lastes ned fra Grimstad kommune sine nettsider: www.grimstad.kommune.no

Klageadgang

Vedtaket kan påklages av part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven § 28. Klagefristen er tre uker fra mottak av vedtaket. Klagen sendes til Grimstad kommune, som videresender saken til Statsforvalteren i Agder.

Klage kan sendes til: postmottak@grimstad.kommune.no eller postboks 123, 4897 GRIMSTAD. Eventuelle krav om innløsning og erstatning for tap ved reguleringsplan jf. plan- og bygningsloven §§ 15-2 og 15-3 må være fremsatt senest 3 år etter denne kunngjøring.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Stefan Jonsson som kan treffes på telefon 37 25 03 00. Vennligst oppgi saksnummer PLAN-24/00986 ved alle henvendelser.