

Adressat
Grimstad kommune
/teknisk utvalg (Kommunestyret)
Delegert planavd

Vafjellveien, 18.07.22

Beskrivelse: Endring av reguleringsplan for Østerhus – Morviga, del av område N1 (del av Bibelskole området)

Plan ID: Del av 300

Siste revisjon: 10.11.2025

Vedtaksdato: 04.02.2026

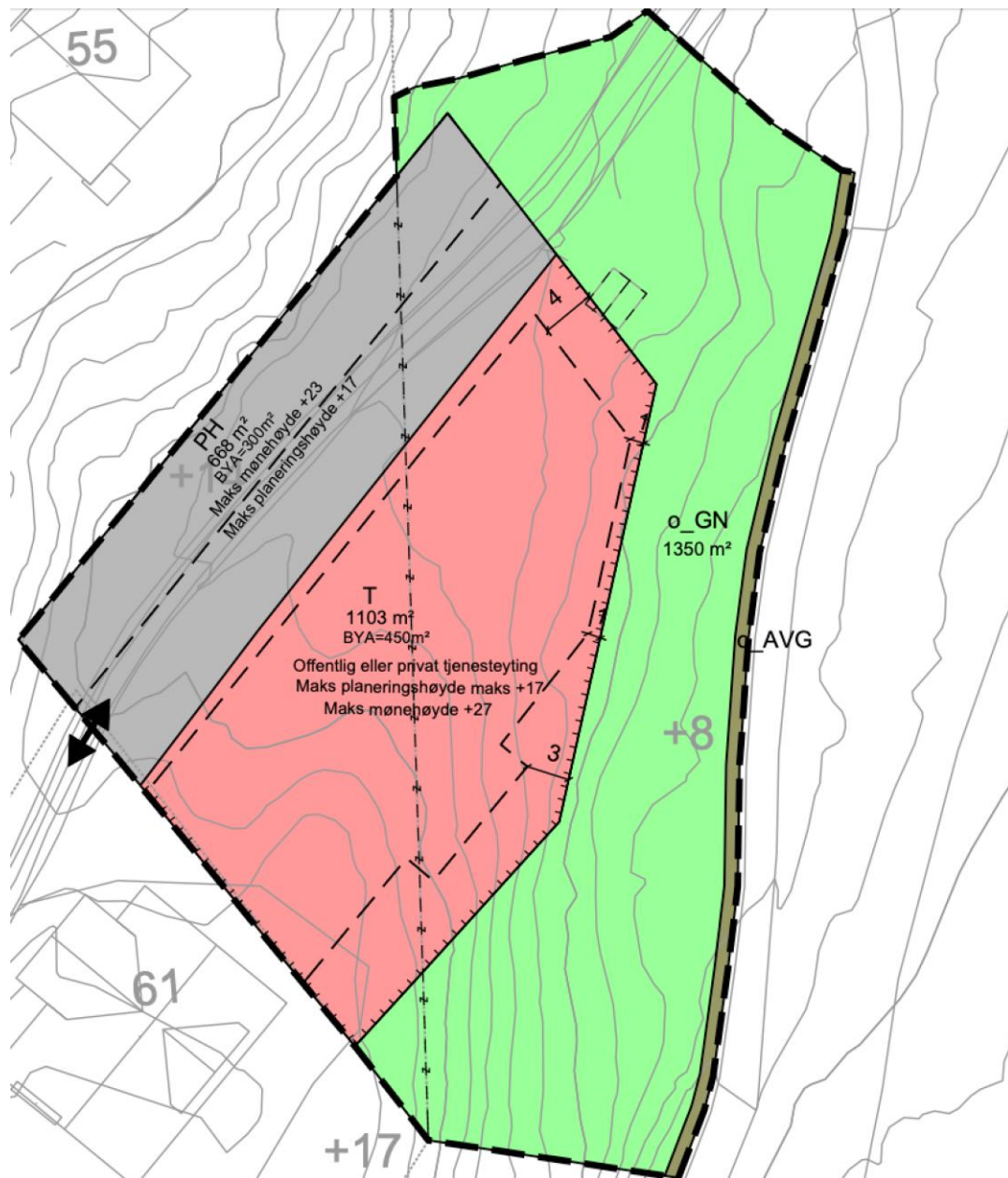
Forslag til endring etter forenklet prosess av gjeldende detaljregulering i medhold av plan- og bygningsloven §12-14.2 ledd.

Bakgrunn for og beskrivelse av planendringen

Bibelskolen sammen med beslektede virksomheter driver mange forskjellige næringsvirksomheter og er i sunn vekst og sunn drift. Således en positiv del av kommunens næringsliv. Virksomhetene, med mange tilreisende, bidrar også til en god omdømmebygging for kommunen. Grimstad er kjent som en skoleby og dette er dermed en viktig næring i kommunen.

Oppstart av endring av plan hadde to hovedformål og ett underformål: Hovedformål: Mer parkering og nytt internatbygg. Underformål: Miljørevisjon/ oppdatering av planen. Mer parkering og oppdatering av plan utløste endel utfordringer. Dette arbeidet er lagt i bero for først og fremst å få gjennomført internatbygg.

Det fremmes nå en mindre planendring for det sydøstre hjørnet av tomte der det legges inn et internatbygg, noe parkering og et naturområde



Eiendom og planstatus: gnr/bnr.: 79/238 og 1 (Internat/studentbolig for Bibelskole), eier/forslagslagstiller: Bibelskolen i Grimstad
Forslag til endring av reguleringsplan for Østerhus – Morviga.

Krav om konsekvensutredning

Plan- og Bygningsloven § 4. 2 «for regionale planer og kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse – konsekvensutredning – av planens virkninger for miljø og samfunn». Det er vurdert at planen ikke utløser krav om KU.

Tiltaket vurderes ikke å omfattes av forskrift om konsekvensutredning § 6-8. Begrunnelsen for det er at tiltaket ikke er av en slik størrelse eller har slike konsekvenser at krav om konsekvensutredning utløses. Reguleringsplanen er vurdert opp mot plankart og reguleringsbestemmelser med henhold til plan – og bygningsloven kapittel 2, om konsekvensutredning (KU). Det er vurdert at planen ikke utløser krav om KU.

Planstatus og Rammebestemmelser

Statlige planretningslinjer

Det er ikke statlige planer eller retningslinjer som er til hinder for endringen.

Fylkeskommunale planer

I området og nærheten området er det ikke fylkeskommunale planer som er til hinder for endringen

Kommunale planer

Kommuneplanens arealdel 2019 – 2031 med tilhørende bestemmelser og retningslinjer setter krav til planarbeid i Grimstad.

Planprosess endring av plan

Grimstad kommune:

Vurdering av enklere prosess	
§12-14 PBL Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene:	
Krav	Oppfylles kravet
I liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig. En endring som berører viktig infrastruktur eller har sammenheng med andre tiltak planen inneholder vil kunne falle utenfor	Ja. Tilkobling av kommunal VA.
Ikke går utover hoveddrammene i planen. Justering av grenser og arealformål vil kunne være aktuelt. Det kan også være mulig å gjøre endringer i arealformål. Det må imidlertid i den konkrete vurderingen tas hensyn til hva slags tiltak det gjelder og hvilke interesser som blir berørt. Dersom det gjelder tiltak i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser som gir grunnlag for innsigelse, vil det ikke være aktuelt å gjennomføre endringen etter den enklere prosessen. Dersom endringen får konsekvenser av vesentlig betydning for andre saker som gjør at det er nødvendig å se endringen i en større sammenheng, vil det heller ikke være aktuelt å behandle den uten ordinær prosess.	Ja. Gjeldende formål i reguleringsplan skal endres iht. SOSI-standard som tilpasse med brukes av området. Nytt formål grense og byggegrense også utført.
Ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Turdrag, friområder og parker er omfattet av delegasjonsforbudet. Størrelsen behøver i så måte ikke være avgjørende, både små som store områder kan være viktige. Beliggenheten og menneskenes bruk vil kunne ha betydning, men også "kvalitetene" på området, f.eks. naturtyper og arter, ferdselsretten, oppholdsretten og høstingsretten etter friluftsløven mv. Departementet legger til grunn at også hensynet til jordvern er viktig.	Området ligger delvis i kanten av et område som er avsatt som hensynssone friluftsliv. Tiltakets omfatting vurderes dog som begrenset.
enklere behandling bare er forutsatt å bli benyttet i tilfeller der endringene ikke er spesielt konfliktfylte? Oppfylles Protester fra nabo eller andre berørte vil imidlertid ikke nødvendigvis føre til at endringen ikke kan gjennomføres på den enklere måten. Heller ikke vil enhver merknad fra berørte myndigheter forhindre dette. Imidlertid vil merknader fra berørte myndigheter som har karakter av innsigelse, føre til at endringen må behandles videre etter en ordinær planprosess.	Ja.
berørte myndigheter gir merknader som klart har karakter av innsigelse, vil det imidlertid være nødvendig å behandle saken videre som en ordinær planendring.	Ja
§ 12-14 tredje ledd: Kravene til saksbehandling blir nå at forslag til endringer skal forelegges for berørte myndigheter, eiere og festere og andre berørte.	Planlegges
Rimelig frist er 2-3 uker. Ordinære krav er 6 uker vil ikke gjelde.	Planlegger minst 3 uker
Kilde: Kommunal- og moderniseringsdepartementet, <i>Rundskrift: ikrafttredelse av endring i plan- og bygningsloven og matrikkellova</i> , 30. juni 2017	

PBL § 12-14 annet ledd;

«Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder»

Jfr. § 12-14 Ingen av endringene:

- ⇒ Påvirker i liten grad gjennomføringen av planen for øvrig. Bidrar heller til gjennomføring.
- ⇒ Går ikke ut over hoveddrammene i planen. Bidrar til å gjennomføre hoveddrammene.
- ⇒ Berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Berører natur og friluftsområder. Viktig friluftsområde berøres. Tiltakets omfatting vurderes dog som begrenset.

Beskrivelse av planområdet, samt mulige virkninger

Beliggenhet

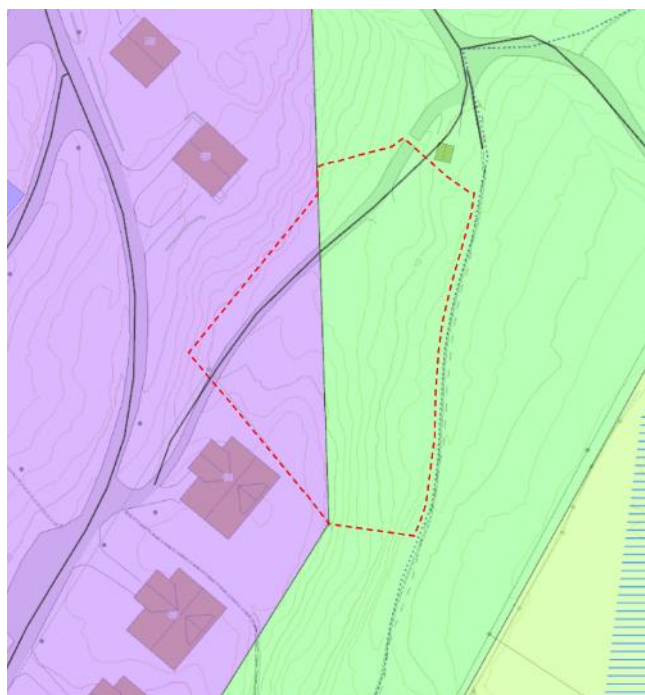
Planområdet ligger i Østerhus Grimstad. Avstand mellom planområdet og sjø og strandsonen er omtrent 140 meter. Området ligger også nærheten av trial klubben, industri i Østerhus, og under 10 min komme med bil kan man komme frem til barnehagen, sentrum, barn- og ungdomsskole, universitet i Agder og ikke minst Grimstad sentrum.



*Stripe rød linje viser planområdet til internat for bibelskole.
Bildet er hentet og tegnet i Grimstad kommunale kart [05.11.2021]*

Gjeldende kommuneplan [2019-2031]

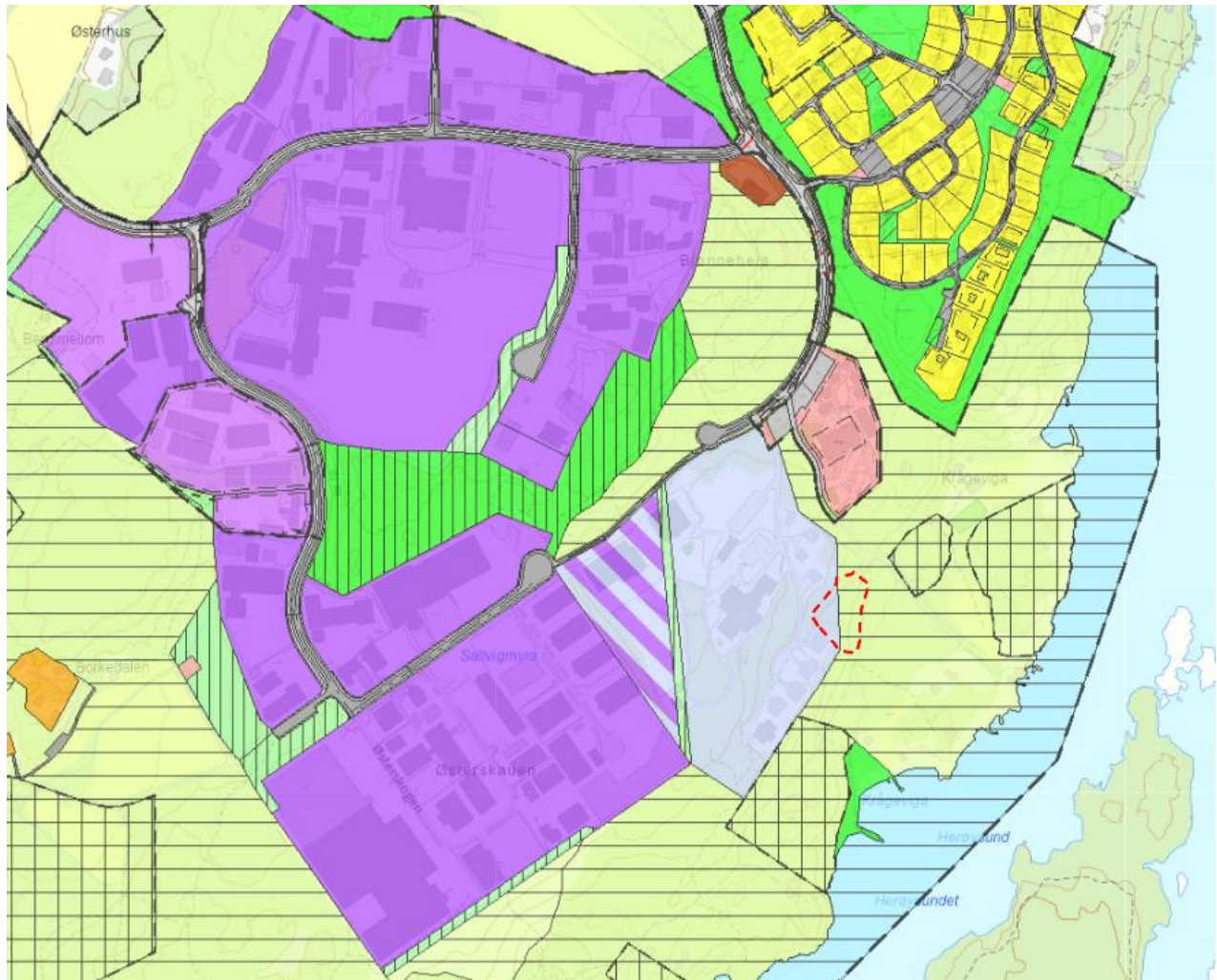
I gjeldende kommuneplan [2019 – 2031] er planområdet avsatt til nåværende grønnstruktur og næringsvirksomhet.



Stripe rød linje viser planområdet til internat for bibelskolen.

Reguleringsplan

Planområdet er en del av detaljregulering for Østerhus – Morviga. Formål til planområdet er avsatt til næringsvirksomhet og friluftformål. I tillegg til dette planområdet er tatt som hensynsone for friluftsområde.



Stripe rød linje viser planområdet til internat for bibelskole. Bildet er hentet i Grimstad kommunale kart [08.11.2021]

Beskrivelse av dagens situasjon og sted karakter i planområdet

I dag er det begrensede planområdet stort sett krattskog og det eksisterer en vei som kan utnyttes til adkomstveien for nye internat. Del av planområdet er avsatt til både hensynsone for friluftsliv og nåværende grønnstruktur formål [3001] av Grimstad kommuneplan 2019-2031.

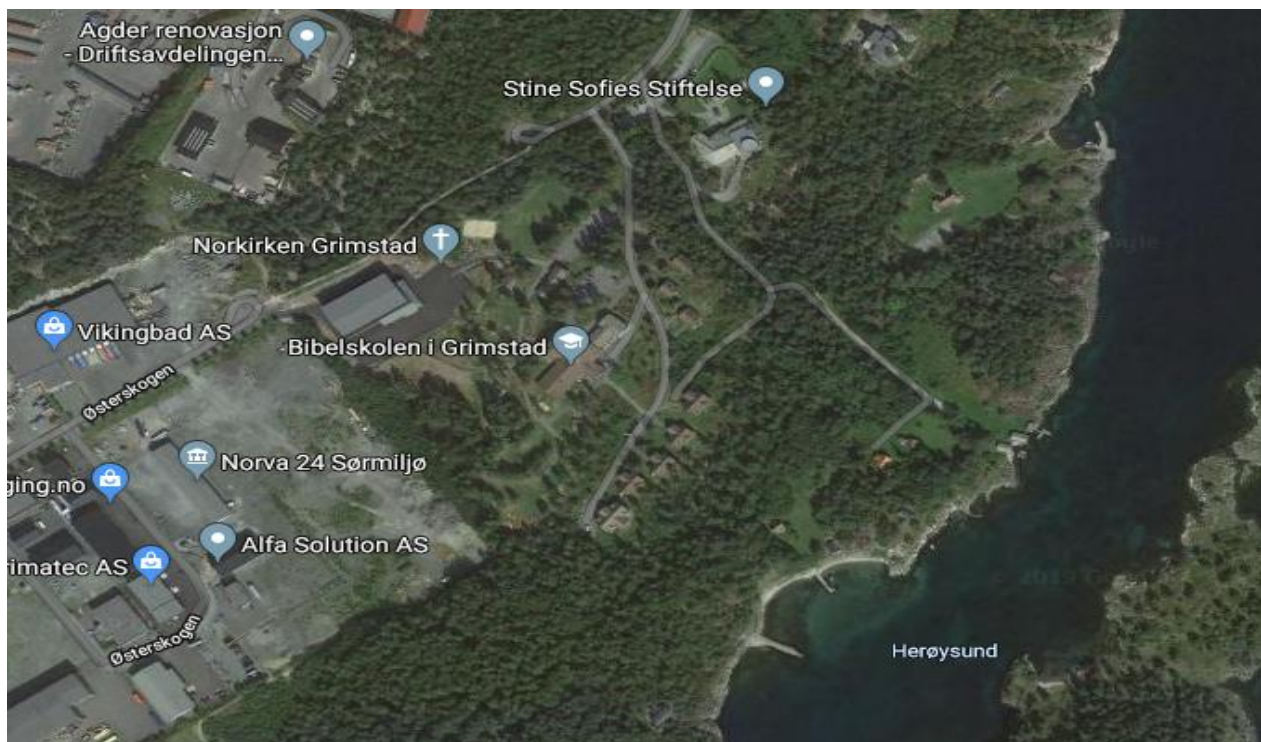
Gjeldende reguleringsplan for Østerhus – Morviga avsatt planområdet til både friluftsområde [FR3] og Næringsvirksomhet [N1]. Nedenfor planområdet i sørvest eksisterer i dag en sti for å komme ned til strand og sjø.

Planområdet ligger nærheten av sjø, friluftsområdet og strand som gjør at det er attraktiv til studentbolig. I tillegg er den nærheten av Bibelskole og Nordkirken som gjør at bokvalitet er perfekt for studenter. Eiendommen 79/159,300 og 367 er i dag brukt til bibelskole, treningshall (Normisjonshallen), kirke (Norkirken), forskjellige idrettsanlegg (Volleyball, fotball, frisbee etc), lager/garasje, friluftsområde, camping/festival/stevneområde, stier, lekeplass, grøntområder, parkeringsplasser, adkomstvei, kontor, internat, boliger for ansatte etc.



Foto tatt 08.01.2019 av Kjell Gilje AS

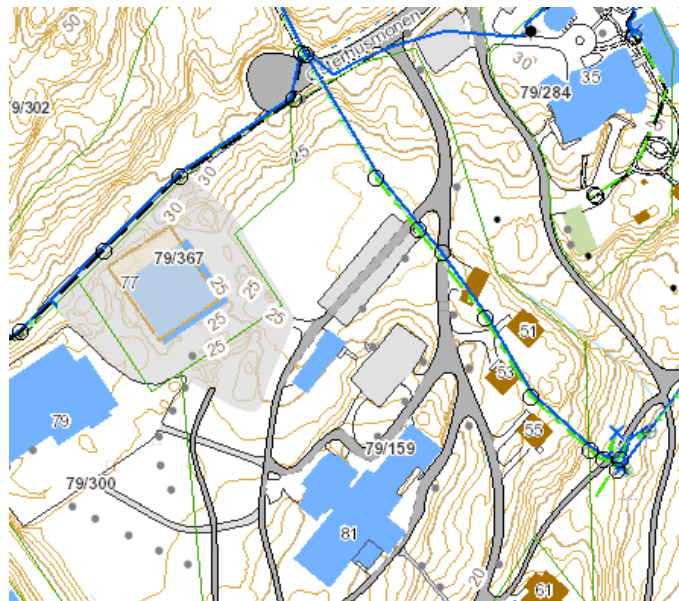
Bibelskolen ble grunnlagt av Det norske lutherske indremisjonsselskap og ble innviet 27.aug.1982. Normisjon eier bibelskolen i dag. Skolen har 145 godkjente studieplasser fordelt på to studieår. De siste årene har skolen hatt om lag 120 studenter. Bibelskolen brukes også som festival og konferansesenter og internatene fungerer som sommerhotell når det ikke bor studenter der. Området nyttes til campingplass for stevner/arrangement. Eiendommen til bibelskolen og nærliggende eksisterende industri/næring er skilt av grøntstruktur i en voll. Eiendommen har en sjønær beliggenhet.



Bildet viser dagen situasjon

Teknisk infrastruktur

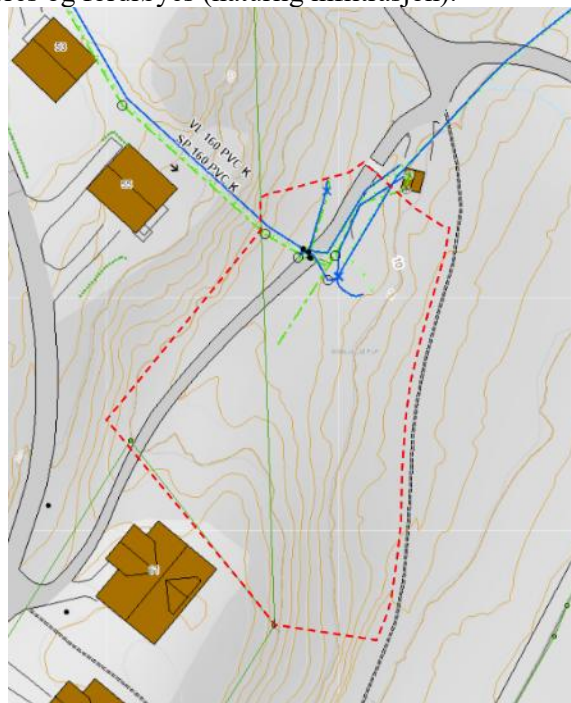
Gjennom eiendommen går det kommunal vannledning og spillvannledning som vist bilde nedenfor.. Det er flere kommunale VA-ledninger i nord.



Bildet er hentet fra Grimstad kommunale kart [08.11.2021]

Tilgjengelig VA i området

Som vist på bildet under er det planområdet har stor fordel med tanke på tilkobling av spillvann- og drikkevannsledning som tilhører til Grimstad kommune. Med tanke på overvannshåndtering er det ikke relevant med overvannledning, kummer, etc. Grunnen til dette er at planområdet ligger nærheten av sjøen med stor høydeforskjell. Slik at overvann kan renne til i form av åpne grøfter til sjøen. Ellers store del av areal er skog som kan infiltreres og fordrøyes (naturlig infiltrasjon).



Stripe rød linje viser planområdet til internat for bibelskole.
Bildet er hentet i Grimstad kommunale kart [10.11.2021]

Trafikkforhold

Veiene som skal benyttes til planområdet har relativt lavt trafikkintensitet. Det er trygg vei å kjøre med bil uten mye trafikk og med fartsgrense på 40 km/t. Gang og sykkelvei langs Østerhusmonen er under etablering. Det er god tilgjengelighet til hele området for nødeter og utrykningskjøretøy.

Lyd og støy

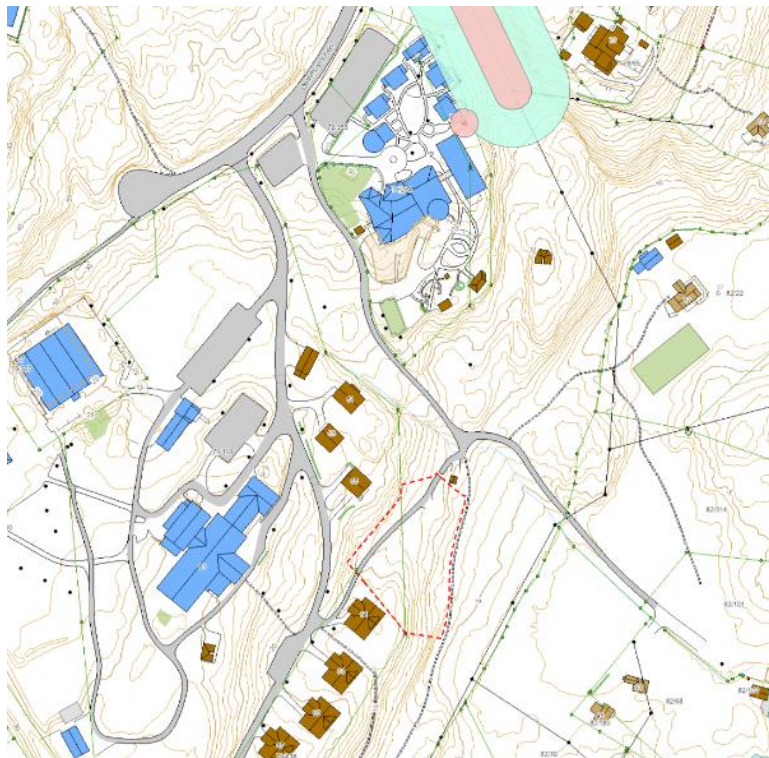
Det foreligger ikke støysonekart for dette området. Vi har foretatt målinger og foretatt en vurdering av at støyberegning ikke er nødvendig ut ifra de omkringliggende støykilder. (Ikke gjennomgangstrafikk, ikke spesielt støyende industri, voll mot industriområdet mv)

Teknisk infrastruktur renovasjon

Dette kan løses i planområdet eller et felles område for internat.

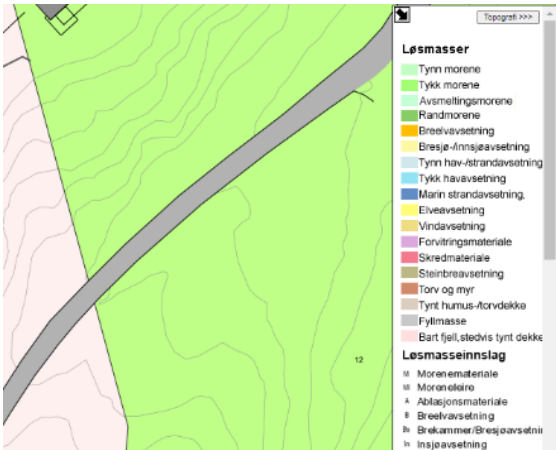
Energi/høyspent

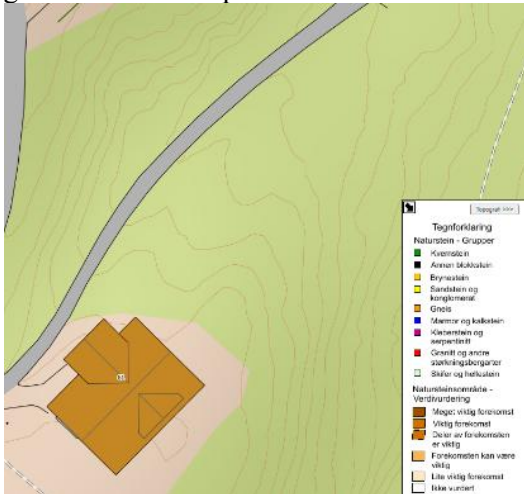
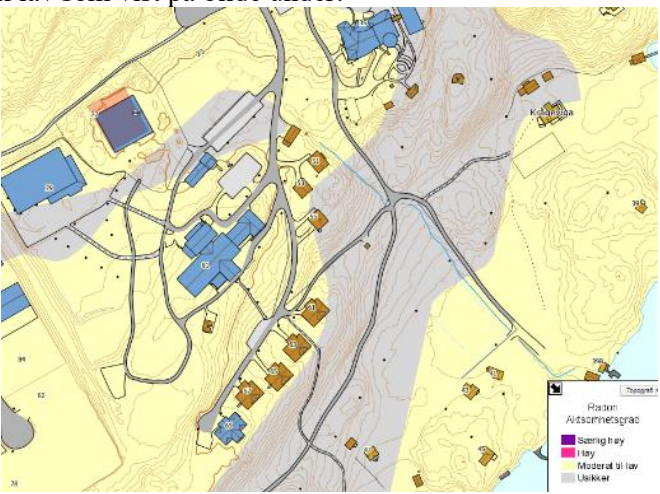
Som vist på bildet, ligger strømlinje omtrent 32 meter fra planområdet. Dermed tilkobling av strøm er lett tilgjengelig.



Stripe rød linje viser planområdet til internat for bibelskole.
Bildet er hentet i Grimstad kommunale kart [10.11.2021]

Grunnforhold

Løsmasser infiltrasjon	Ved hjelp av NGU sitt kart er planområdet har lite egent infiltrasjonsevne.
Løsmasser	Løsmasser i planområdet er randomere og bratfjell, stedvis tynt dekke er registrert i NGU. 
Marin grense	Ikke registrert
Løsmasser grunnvannpotensial	Ikke registrert

<p>Naturstein</p>	<p>Iht. NGU er det registret naturstein i planområdet.</p> 
<p>Radon</p>	<p>Planområdet er avsatt til usikkert på radonsaktsomheten. Radon aktsomhetsgrad er moderat til lav som vist på bilde under.</p>  <p>Det er uansett krav til radonhåndtering i TEK17 uavhengig av konsentrasjon</p>
<p>Jord- og flomskred Kvikleire Snø- og steinskred Rødliste arter</p>	<p>Ved hjelp av Grimstad kommunale kart, NGU kart, NVE, og gårdskart er det ikke registret at Planområdet er ikke konflikt med natur- og ressursgrunnlaget, kulturminner, rødliste arter, og andre lignende formål.</p>

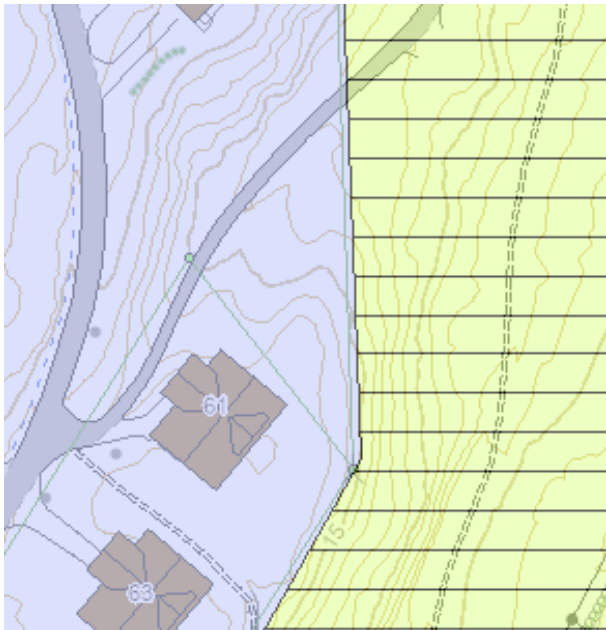
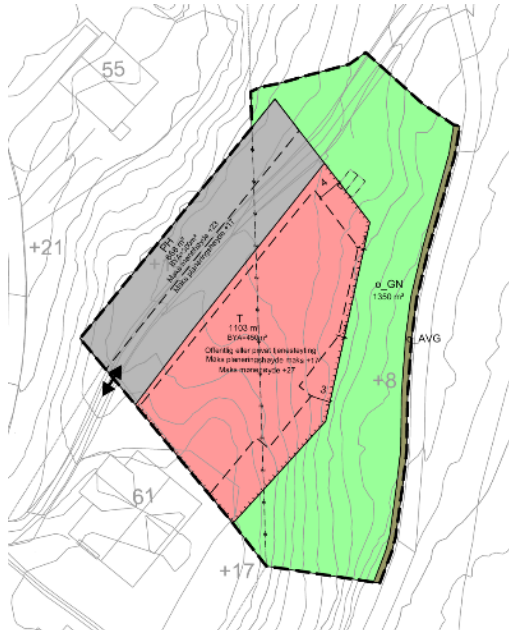
Kulturminne

Ingen registrert kultur minner i planområdet. Undersøkt av fylkeskommunen.

Overvann og Flomveger

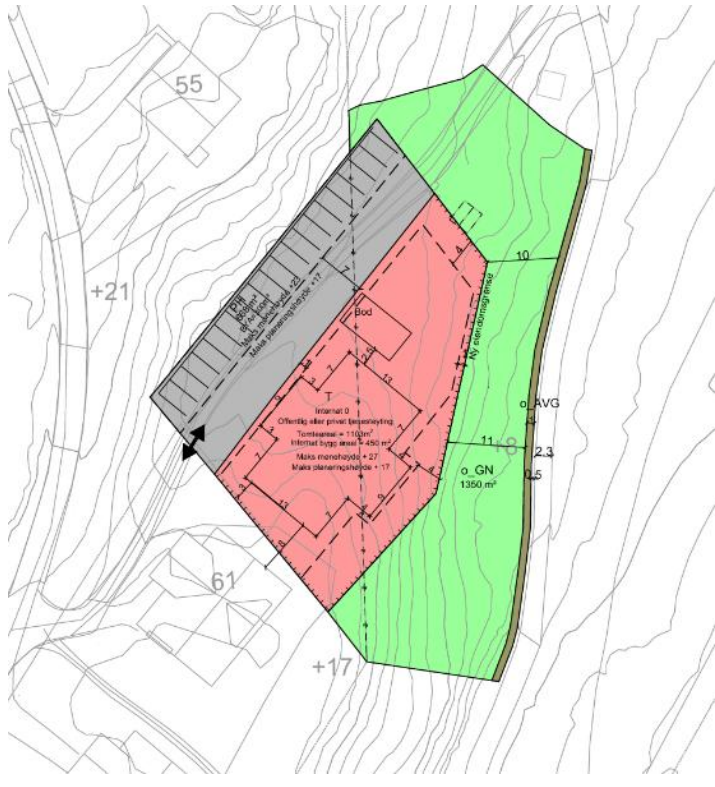
Det aktuelle området blir liggende på et mellomplata i terrenget. Flomveger er lite relevant for denne lille endringen. Det er satt reguleringsbestemmelser for at forholdet ivaretas for eiendommer nedstrøms.

Ny plan: Endring av plankart

Gjeldende plankart	Forslag til endret plankart
	
<p>Reguleringsendring er som følger:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Formål som Næringsvirksomhet og friluft endres til offentlig og privat tjenesteyting med hoved-, og underformål [T], parkeringshus/anlegg [PH], offentlig annen veggrunn – grøntareal [o_AVG] og offentlig naturområde [o_GN]. - Offentlig naturområdet skal brukes til fyllingsskråning for planering av T. Fylling skal jordkles og beplantes med stedegen vegetasjon. Som vist på plankart skal etableres åpne grøft [o_AVG], innenfor o_GN mellom fyllingsfot og dagen turvei/sti. - Hovedformål er definert som undervisning, kirke og forsamlingslokale med tilhørende administrasjon - Underformål er definert som boliger, for studenter og ansatte, som del av arealformålet offentlig eller privat tjenesteyting er tillat. - Området PH er regulert til parkeringshus/-anlegg. Parkeringsplassen er ikke offentlige tilgjengelighet. Etablering av parkeringshus, rekkegarasje, carporter og andre lignende bygg for biloppstilling er tillatt. Krav til utforming av parkeringsplass er lagt vegnormal for Grimstad kommune i grunn. - I det nye plankartet er det avsatt utnyttelsesgrad til BYA = 450 m². - Avkjørsel er vist med pil. - Maks planeringshøyde for bolig og garasje er angitt til +17. - Maks gesims/møne angitt til +27. - Regulert støttemur på plankart tillates maks 1 meter synlig forstøtningsmur ellers fylling/skråning [maks: 1:1]. - Som vist på plankart er det lagt inn eiendomsgrense som skal oppheves og ny eiendomsgrense. - Trygg ferdsel på stien skal sikres i anleggsfasen. 	

Berøres kommune som grunneier: JA

Denne tabellen viser størst endring av bestemmelse. Ny bestemmelse for mindre reguleringsplanendring for internat/studentbolig for Bibelskole er laget [se. Revisjon av bestemmelse til internat/studentbolig for Bibelskole]

Gjeldende bestemmelse [utvalg]	Aksjon/ ny bestemmelse
<p>Næringsvirksomhet = N1 Friluftsområde = Fr3</p>	<p>Hovedformål: Offentlig eller privat tjenesteyting [T], Sosi kode [1160]</p> <ul style="list-style-type: none"> - Undervisning, kirke og forsamlingslokale med tilhørende administrasjon <p>Underformål: Boliger</p> <ul style="list-style-type: none"> - Boliger, for studenter og ansatte, som del av arealformålet offentlig eller privat tjenesteyting er tillat. <p>Offentlig annen veigrunn – grøntareal [AVG], sosi kode [2019]</p> <p>Parkeringshus/-anlegg [PH], sosi kode [2083]</p> <p>Offentlig naturområde [o GN], sosi kode [3020]</p>
<p>I næringsområdene tillates ikke oppført selvstendige boligbygg. Kommunen kan gjøre unntak for nødvendige leiligheter i direkte tilknytning til den enkelte virksomhet.</p> <p>Områdene kan benyttes byggeområder, herunder næringsvirksomhet som undervisnings-, forsknings-, eller organisasjonsmessig virksomhet.</p>	<p>Endring som følger:</p> <p>Det er i pkt 2.1.2 angitt unntak for krav om tomteedlingsplan da det fremgår konkret av endringen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Det tillates her selvstendige bygg, parkeringshus/- og anlegg med tilhørende infrastruktur for beboelse. - Garasjer, boder og andre bygninger eller bygningsdeler tillates både frittstående og sammenbygget med bolig. <p>Plassering av studentbolig/internat bebyggelse.</p>
<p>Området skal nyttes til friluftsområde</p>	
<p>I dette området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter kommunens skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.</p>	
<p>Bygging av hytter og uthus i tilknytning til disse er ikke tillatt. Kommunen kan bare gi dispensasjon for mindre vesentlige byggetiltak på eksisterende bygg og dersom naturforvaltningsnemnda har anbefalt det. Det samme gjelder meldepliktige tiltak som brygger, v veianlegg o.l..</p>	

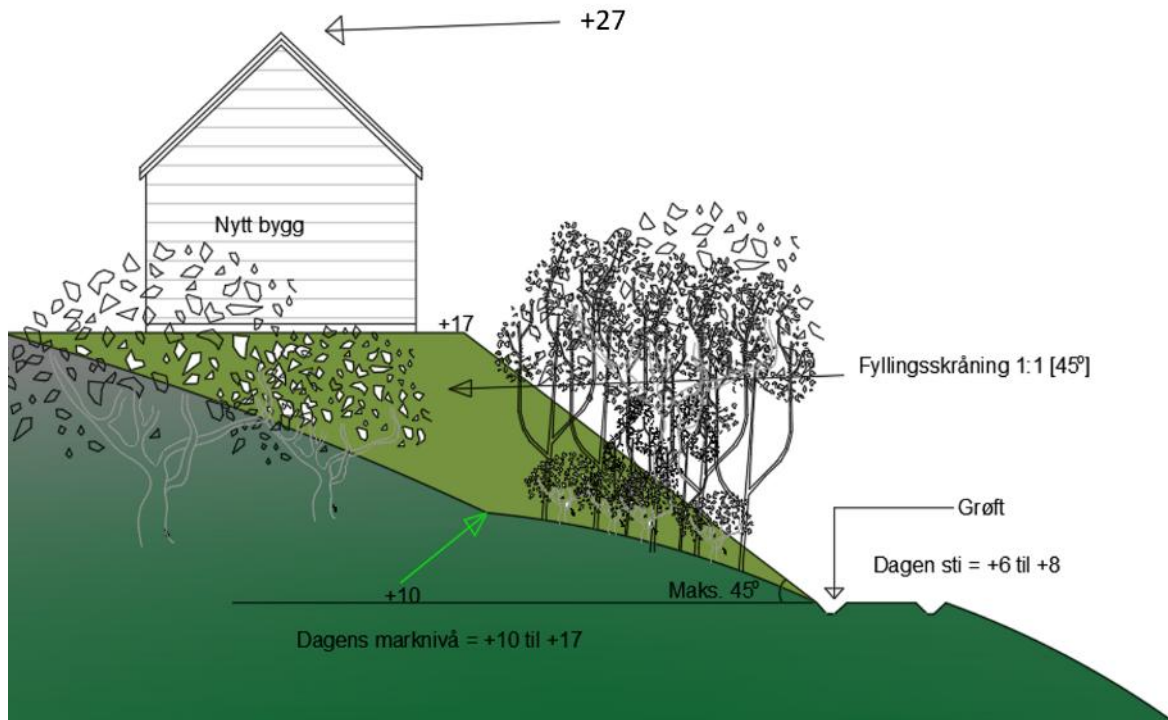
Det er ingen endring men det er utarbeidet mer presis i bestemmelsen.

Illustrasjon under presenterer volumstudie av hvordan endringer i planen kan fortone seg i omgivelsene. Man ser at bygget blir liggende i kontekst av andre høyereliggende bygg på alle kanter sett fra sjøsiden.



Forslag til prinsipp for seksjon nedenfor

Bildet under viser prinsipp for eventuelt planering eller fylling fra eksisterende stien til nytt bygg. Samtidig er bildet samsvar med reguleringsbestemmelse og reguleringsendring som står ovenfor.






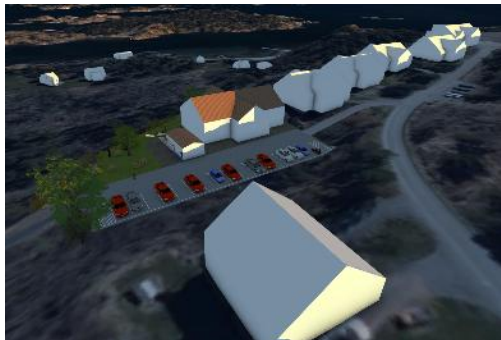


Planeringshøyde +17 med maks fylling/skråning 1:1 [45°] kan realiseres for tomteplanering.



Solforhold

Planområdet har et godt solforhold. Solforhold studiet tatt utgangspunkt fra Infracworks.

Dato: 08.juli.2021 Tid: 06:00 	Dato: 08.juli.2021 Tid: 10:00 
Dato: 08.juli.2021 Tid: 14:00 	Dato: 08.juli.2021 Tid: 16:00 
Dato: 08.juli.2021 Tid: 18:00 	Dato: 08.juli.2021 Tid: 20:00 

Estetikk/ Estetisk veileder

Reguleringsbestemmelse Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelse i strøket for øvrig m.h.t takform, takvinkel, materialbruk, farge og dimensjoner. Bestemmelsen setter klare rammer, men ingen krav til byggeskikk.

Naturinteresser

Lite konkrete naturinteresser i det aktuelle området. I all hovedsak allerede berørt grunn fra tidligere av forskjellige årsaker.

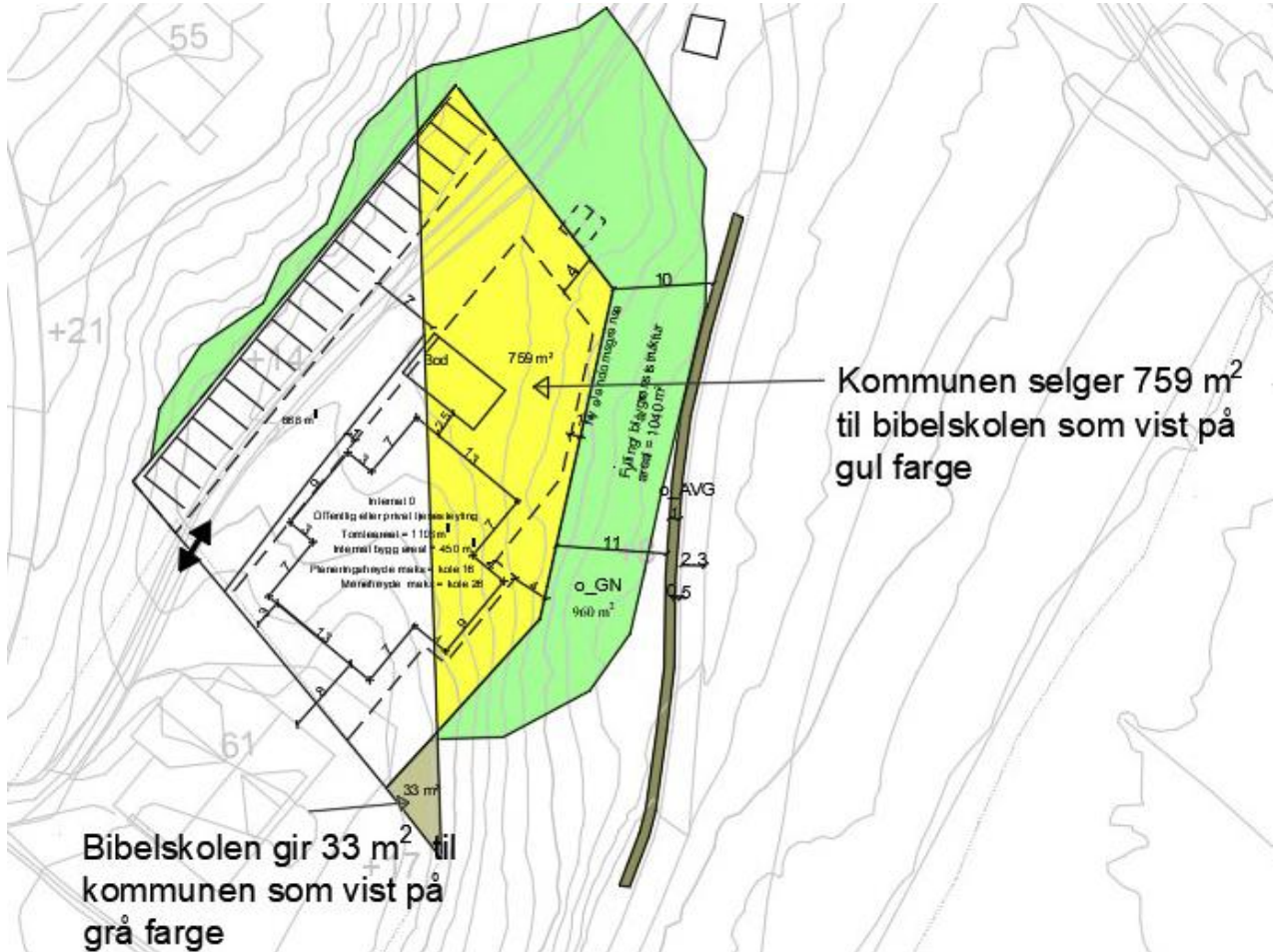
Parkeringsdekning

Reguleringsplanen sier generelt lite om parkering. I disse tilfeller gjelder kommuneplanen foran. (Jfr § 1.2) Derfor anses det heller ikke hensiktsmessig å angi noe spesifikt om parkering i forbindelse med planendring. Har presisert at parkering beregnes felles for hele bibelskolens område. Studenter har ikke nødvendigvis bil for eksempel. Denne bestemmelsen burde strengt tatt stått i fellesbestemmelsene, men da hadde det fått virkning for hele Østerhus og krevd omfattende varsling. Men den er ment å gjelde for

bibelskoleområdet inklusive Normisjonshallen og Norkirken som begge opprinnelig var en del av planlagt planendring før dette ble innskrenket.

Størrelse tomt inkl tilleggsareal.

Tomtas størrelse vurderes som fornuftig og nødvendig. Kommunen vurderte først et ca areal som de ville selge til ca 600 m² Planforslaget endte etterhvert opp i å bli konkret 765m² Formannskapet vedtok senere at det foreslåtte arealet som var noe utvidet lå innenfor det de definerte som ca begrep og som de ville selge. Det nye forslaget som har vært forelagt berørte hadde arealet 759 m² Kommunen skulle her få 33 m² Netto skal det altså erverves 726 m²



Høyder. Vurderinger i prosessen og beslutning i planforslag.



Øverste bygning ligger på kote 24 Nederste på 18. Det er fire høydeforskjeller mellom 5 bygninger. Men de nederste/nærmeste har 0,6 og 1,1 I snitt blir det **1,5 meter** høydeforskjell pr tomt. Vårt forslag på kote 16,5 er 1,5. Terrenget er opp i over kote 17 og det er da ikke vits i å legge opp til mer sprengning enn nødvendig. Kote 17 hadde vært mest fornuftig helhetlig. Denne illustrasjonen viser

Kote 15 – Tettere på kyststien



Kote 17 – Mindre påvirkning på kyststien



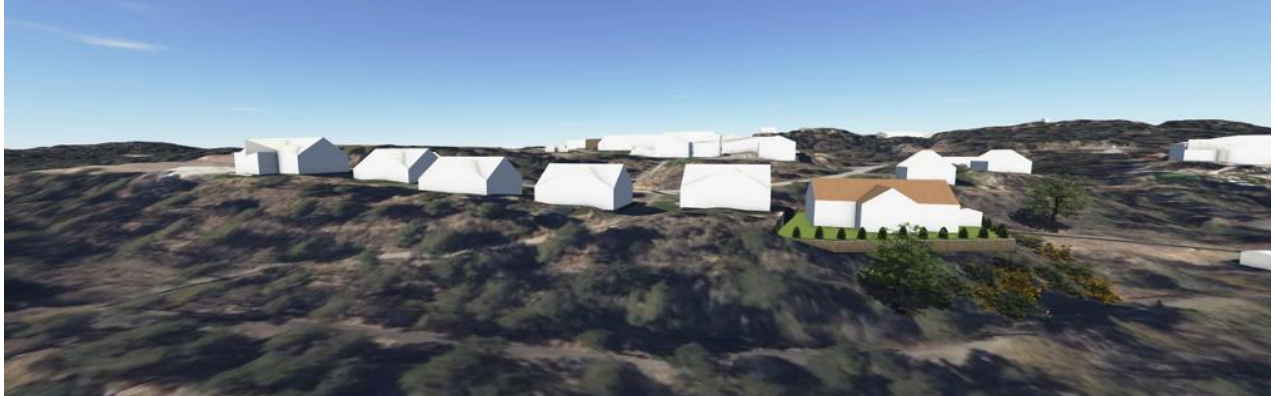
Kote 15 Uheldig plassering nede i ei dump



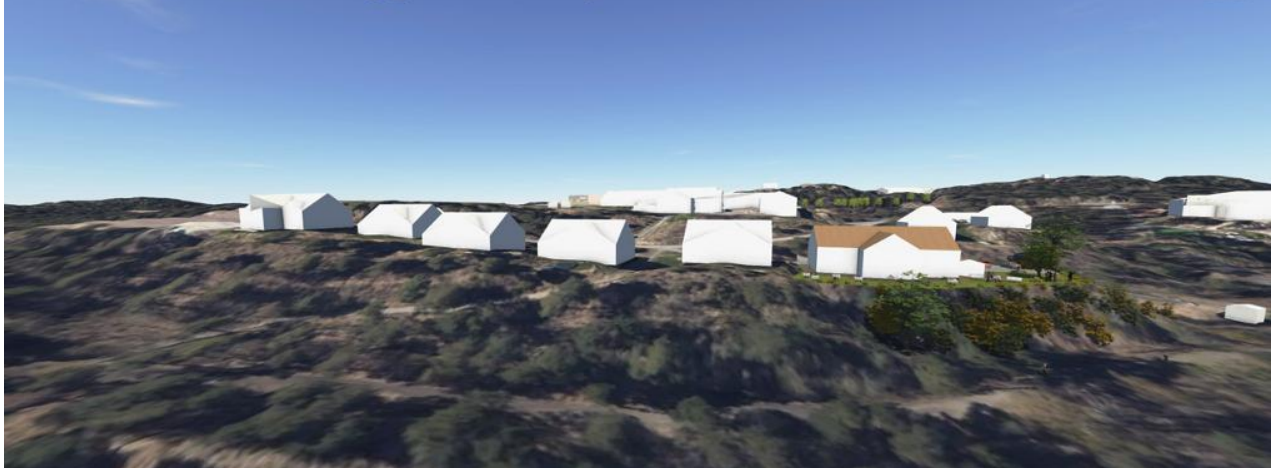
Kote 17 – ligger mer på nivå med de andre



Kote 15 Uheldig plassering nede i ei dump, nærmere kyststien



Kote 17 – ligger mer på nivå med de andre



Kote 15 -Nede i ei dump, nærmere kyststien



Kote 17 – ligger mer på nivå med de andre



Faglig sett bør et internat ligge mest mulig lyst og med litt utsikt. Det vil gi best bokvalitet for elever og besøkende sommerstid. Ikke nede i en dump.

Det man vil se av avstandsvirkninger vil være alt annet ar bebyggelse rundt. Dette blir jo det laveste.

Om man senker det blir det tettere på kyststien.

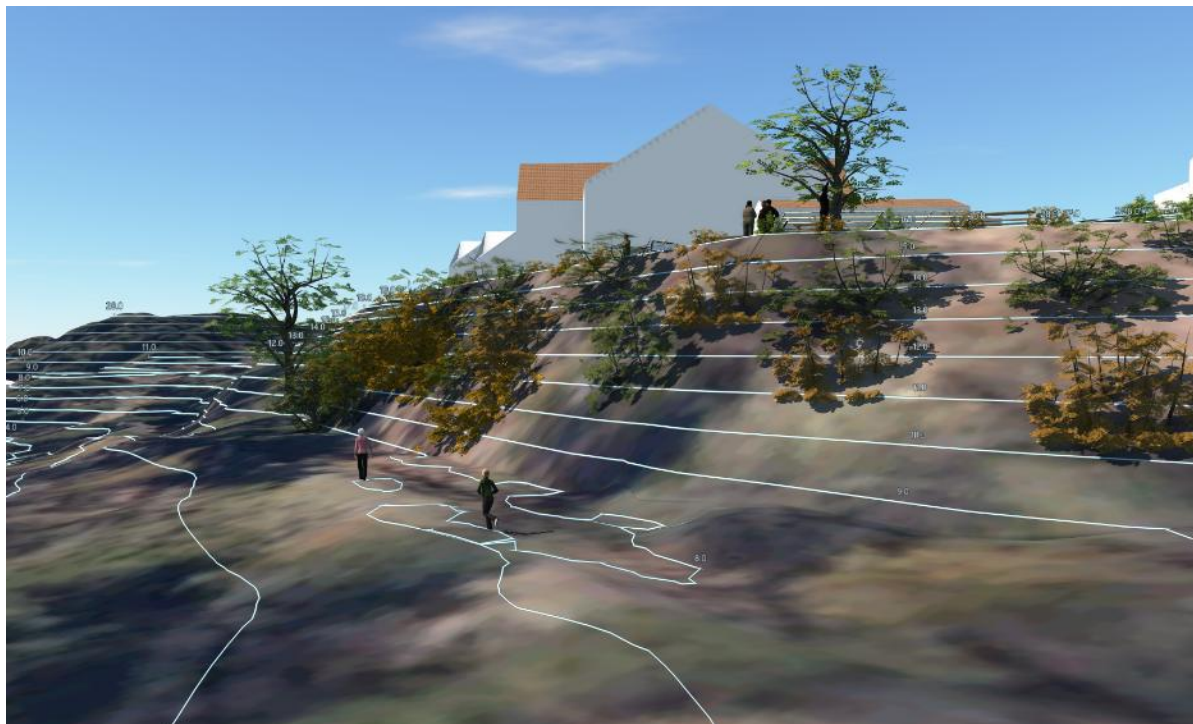
Nå ligger det som en naturlig avtrapping som alle de andre bygningene.

Alternativ plassering

Alternative plasseringer i tilknytning til Bibelskoleområdet er vurdert. Vurderingene viser til at de vil gå mer på bekostning av arealer som brukes av barn og unge og til besøk spesielt i sommerhalvåret. Bibelskoleområdet besøkes ellers i året også for eksempelel fra barnehager og barneskoler. Foreslått plassering vurderes som den klart beste.

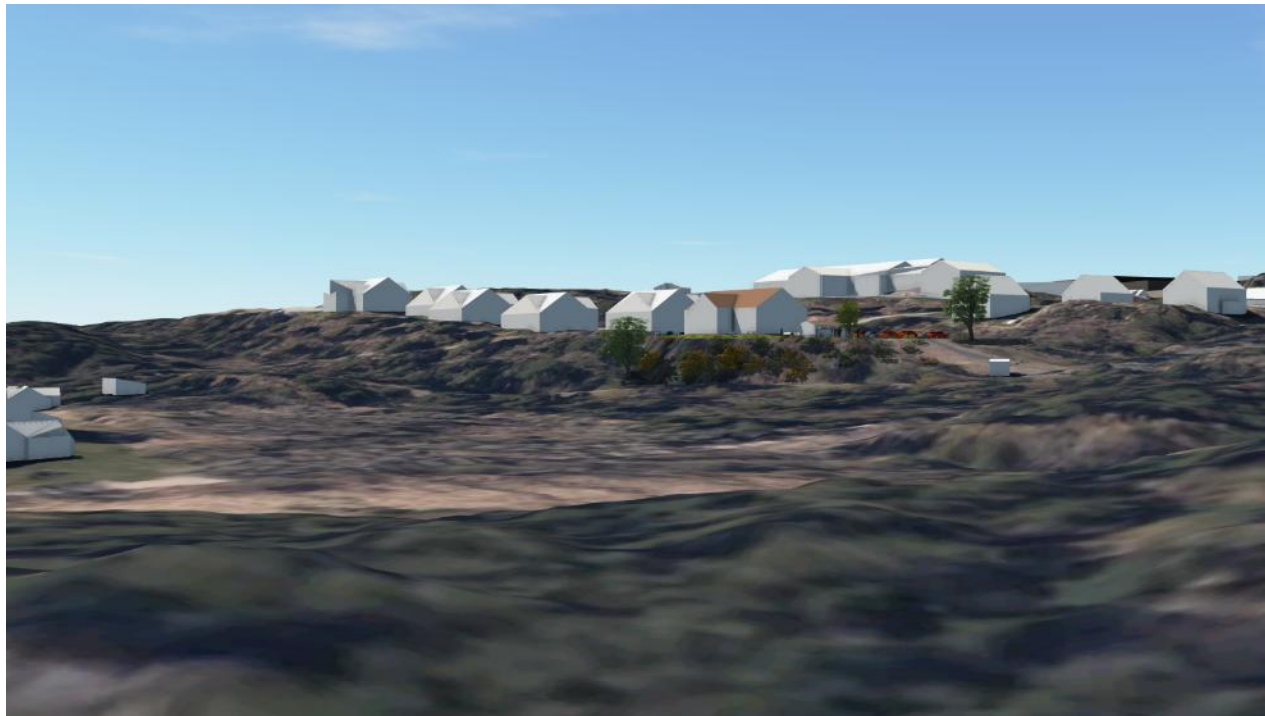
Konsekvenser av endringen

Her finnes to aspekter/hensyn: Fremkommelighet og opplevelse. Fremkommeligheten langs turveien påvirkes ikke av forslaget. Opplevelsen av å bevege seg et i et kystnært skogsområde kommer å påvirkes vesentlig av planforslaget. Virkningen kan dog isoleres til planområdet direkte nærområde og til byggefasen. Hensikten med bestemmelsen at fyllingskråning skal jordkles og beplantes er å redusere forslagets virkninger på de opplevelsesmessige grønne friluftsverdiene i området. På sikt komme den vegetasjon som planteres på skråningsfyller å tilsvare dagens vegetasjoner og de opplevelsesmessige verdiene bli de samme som i dag. Tiltaket anses ikke å medføre økonomiske konsekvenser for Grimstad kommune.



Vurdering av planens fjernvirkninger

Planendringen innebær at det kan oppføres et nytt internat bygg til rekken av allerede etablerte internt bygg på sørsiden av Bibelskoleområdet. Nytt bygg vil få samme, takformer og utforming som øvrige internt bygg. Endringen medfører ingen uakseptable landskapsvirkninger eller fjernvirkninger i øvrig. Illustrasjonen under viser fylling fra eksisterende stien til nytt bygg som er tiltenkt. Se også kapittel om vurdering av høyde.



Avveining av virkninger

Virkningene av dette prosjektet er relativt små. Med henhold til satsingsområdet i Grimstad kommune som blant klimautfordringene, universitetsbyen og folkehelse og levekår (samfunnsmessig) er denne prosjektet vurdert som positiv. Blant det viktigste positive medvirkning i dette prosjektet er at studentene kan bo i både nærheten av bibelskole og sjøen som kan bidra til økt av gåing istedenfor bilbruk til skolen og forskjellige sosiale aktiviteter i eksisterende strand ved sjøen. Med dette har bibelskolen mulighet til å utvide skolen i fremtid. Næring er svært høyt prioritert i skolebyen Grimstad.

Teknisk infrastruktur

Etablering av ny bebyggelse støtter opp om etablerte offentlige anlegg i form av påkoblingsavgifter og løpende gebyrer. Virkningen vurderes positiv.

Energibehov – energiforbruk

Gjeldende standarder for energibehov og energiforbruk for ny bebyggelse er forventet. Eventuelt påkobling til nærmeste strømkablene som omtrent ligger 30 meter fra planområdet. Dette kan gi positiv økonomi innvirkningen til kommunen/privat aktør av strømmen.

Natur- og ressursgrunnlaget

I henhold til naturmangfoldlovens § 7 er tiltaket vurdert ut ifra prinsippene i lovens §§ 8-12. Planområdet kommer ikke i konflikt med foreslåtte verneområder, naturtyper (også de marine) som er av betydning for det biologiske mangfold, ref. Direktoratet for naturforvaltning. Det berører ikke beiteområder og hekkeområder iflg. direktoratet.

§ 8. (kunnskapsgrunnlaget)

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.

Relevante innsynsløsninger på nett som naturbase.no og artskart.artsdatabanken.no viser ingen registreringer av viktige naturtyper/ naturmiljø eller rødlistede arter.

§ 9.(føre-var-prinsippet)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

Innsynsløsningene på nett vurderes til å være tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag jf. vurderingen over, og sannsynligheten for skade og potensielt skadeomfang vurderes som små.

§ 10.(økosystemtilnærming og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Den samlede belastningen på økosystemet vurderes også som små. Dette med bakgrunn i overnevnte kunnskap og vurderinger.

§ 11.(kostnadene ved miljøferringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

En vurderer ikke at planforslaget vil medføre kostnader knyttet til miljøferringelse. Dersom dette skulle dukke opp, tar en til etterretning at kostnader knyttet til dette skal bæres av tiltakshaver.

§ 12.(miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Forslagsstiller kan ikke se at revidert planforslag bryter med naturmangfoldlovens prinsipper.

Planforslaget vil ikke gå på akkord med interesser knyttet til jord- og skogbruk da disse i er holdt utenom planforslaget.

Planprosess og medvirkning

Planforslag har vært behandlet en gang tidligere. Vedtaket ble påklaget og omgjort av Statsforvalter. Grunnet at endring ikke var kunngjort. Prosessen starter derfor på nytt.

Planprosess sendes på høring til mulig berørte parter. Det har kommet inn 7 innspill som er vedlagt

Oppsummering av innspill og kommentarer til disse ligger i slutten av dette dokumentet.

Oppstartsmøte med Grimstad kommune

Det ble avholdt oppstartsmøte 18. mars 2019.

Prinsippavklaring:

Kommunens administrasjon er noe vage i oppstartsmøtet, derfor fremmer vi ønske om prinsippavklaring i henhold til PBL §12-8 som tas til behandling 4. juni 19/86

TU vedtak (enstemmig)

Teknisk utvalg er positive til en fortsatt utvikling av Bibelskoleområdet. Teknisk utvalg ønsker med dette å si ja til at Bibelskolen skal få erverve friarealene som er foreslått opparbeidet til parkering og fremtidig internatbygg. Teknisk utvalg ber administrasjonen fortrinnsvis forsøke å behandle omdisponeringen som en mindre reguleringsendring. Det vises her til lignende omdisponeringer som er gjort i Østerhus industriområde.

Varsel om oppstart planarbeid

Planarbeidet ble varslet igangsatt 18.06.2019.

Nytt oppstartvarsel ble sendt i 19.02.2025 med tilhørende dokumenter.

Oppsummering av innspill og kommentar

Innspill fra Fylkeskommune

Dato: 17.03.2025

Fylkeskommunedirektøren stiller spørsmål ved behovet for å omregulere et område som kommunen selv har vurdert som svært viktig friluftsområde. Det vises til at tiltaket kan påvirke opplevelsen av kyststien, selv om dette i planforslaget er omtalt som begrenset og midlertidig.

Det etterlyses en begrunnelse for hvorfor nytt internat og parkering ikke kan løses innenfor eksisterende avsatt areal, slik statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet krever.

Det vises blant annet til at flyfoto indikerer mulige alternative plasseringer innenfor allerede berørte områder. I tillegg savnes en vurdering av om området brukes av barn og unge.

Fylkeskommunedirektøren anbefaler at det vurderes løsninger innenfor eksisterende byggeområde for å ivareta friluftsinnteresser og for å være i tråd med kravene til forenklet planprosess.

Kommentar:

Det aktuelle arealet er allerede berørt og ligger mellom eksisterende bygg, VA-infrastruktur og hytteparkering. Hensynssonen for friluftsliv er grovmasket og dette ligger helt i utkanten av denne. Det er ikke sann at ethvert lite område innenfor hensynssonen er av stor interesse selv om det er dekket av skravuren. Det konkrete området har i realiteten liten verdi for friluftsliv, Hensynet som er viktig her er at ferdselen på kyststien ivaretas. Den påvirkes ikke noe vesentlig fra eller til av et internat til eller fra i tillegg til de andre som allerede er det. Det ligger flere meter høyere opp i terrenget. Kyststien går tett innpå bebyggelse mange steder og mye tettere noen steder enn dette. Folk vet at de kan ferdes her så det går helt fint.

Først og fremst pga gammel og ny plassering av kommunale VA ledninger og pumpestasjon.

Det er satt krav i reguleringsbestemmelse til at eksisterende kyststi og sikkerheten for brukere sikres i anleggsfasen. Etter vårt skjønn ivaretas dette av annet lovverk og burde ikke gjentas i bestemmelser.

Dette er ikke et område som brukes av barn og unge. Men bibelskolen generelt brukes mye av spesielt unge. Da det er et åpent område for alle. Her kommer blant annet mange for å spille frisbee golf. Gjennom året er det mye barneskoler og barnehager som bruker området inkludert både lekeplass og gapahuken. Det er viktig at alle inkludert myndighetene backer opp om driftsgrunnlaget for bibelskolen som er en viktig nærings og omdømme virksomhet for Grimstad. Da trengs dette internatet. Det er for tiden stor etterspørsel etter skoleplasser på internatskoler i landet.

Om det tar noen år før vegetasjon kommer tilbake er ulempene for samfunnet små. Langs denne kyststien går man svært tett på mange hytter etc. Om det en periode er en fylling har det knapt noe å si. Vi minner om at dette ikke er jomfruglig natur. Her er det kommunale vann/avløpsledninger etc som har ligget og blitt flyttet på.

Som klager påpeker brukes området til camping. Riktignok noen få uker, men campingsesongen er vel noen få uker de fleste steder i landet. Den campingen er svært viktig for å gjennomføre sommerstevnene. Sommerstevnene er igjen viktige i seg selv for det gir gaver og inntekter til driften av virksomhetene året rundt. Pr nå har bibelskolen underdekning på campingareal. De trenger mer, ikke mindre. Vi kan ikke se at dette medfører ulemper for Marstrander sine interesser.

Innspill fra NVE

dato: 20.03.2025

NVE minner om at det er kommunens ansvar å sikre at flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg er tilstrekkelig ivaretatt i arealplanlegging og byggesaker – uavhengig av NVEs uttalelser eller rådgivning i saken.

Kommentar:

Ingen kommentar

Innspill fra Statens vegvesen

dato:12.03.2025

Det var ingen innvendinger til endringsforslaget, men det ble forventet at sikkerheten for myke trafikanter ivaretas i anleggsfasen, og at midlertidig tursti etableres i trygg avstand fra byggeområdet.

Kommentar:

Det er foreslått bestemmelser om at ferdsel på turstien skal sikres i anleggsfasen.

Innspill fra Liv og Knut Kloster

dato: 14.03.2025

Det vises til tidligere uttalelser samt støtte til innspill fra naboer Marstrander og Robberstad. Det understrekes at det aktuelle området er et mye brukt og viktig friområde med kyststi, og at det ikke bør utsettes for ytterligere inngrep. Det oppfordres til at internatet plasseres et annet sted på Bibelskolens eiendom, uten å gå utover fellesskapets friområde.

Kommentar:

Deres synspunkt er grundig drøftet i planprosessen underveis. Spesielt politisk. Men bør vurderes å fremkomme tydeligere i begrunnelsen for administrativt vedtak.

Innspill fra Inger Kvade

dato: 16.mars.2025

Det uttrykkes bekymring for at et viktig rekreasjonsområde for Østerhus privatiseres og fratras allmennheten. Bibelskolens gradvise fortetting, nå tett opptil 100-metersbeltet, skjer på bekostning av natur, friluftsliv og naturmangfold.

Det pekes på stor trafikk- og parkeringsbelastning grunnet helårsdrift, leirvirksomhet og utvidet campingplass. Eksisterende parkeringsarealer benyttes av hytteiere med hevdet rett, og situasjonen forverres ved ytterligere utbygging.

Det stilles spørsmål ved bruk av utdaterte flyfoto som ikke viser dagens utbygging, samt manglende nabovarsling ved tidligere utvidelser (Campingplassen). Det etterlyses også oversikt over hvem som har mottatt planen til høring.

Kommentar:

Det legges stor vekt på den voksende virksomheten til bibelskolen og at det merkes i omgivelsene. Dette stemmer nok meget godt. Vi vurderer at det at Krågevikstien og friluftsområdene brukes mer bare underbygger det positive med Bibelskolens virksomhet. Det viser at det er økende virksomhet på Bibelskolen. Det er positivt i seg selv. At offentlige sjønære områder også brukes mer er bare bra. Vi har forståelse for at hytteiere synes det er negativt for dem. Dette kan være greit å gjøre en vurdering av i begrunnelse for vedtak.

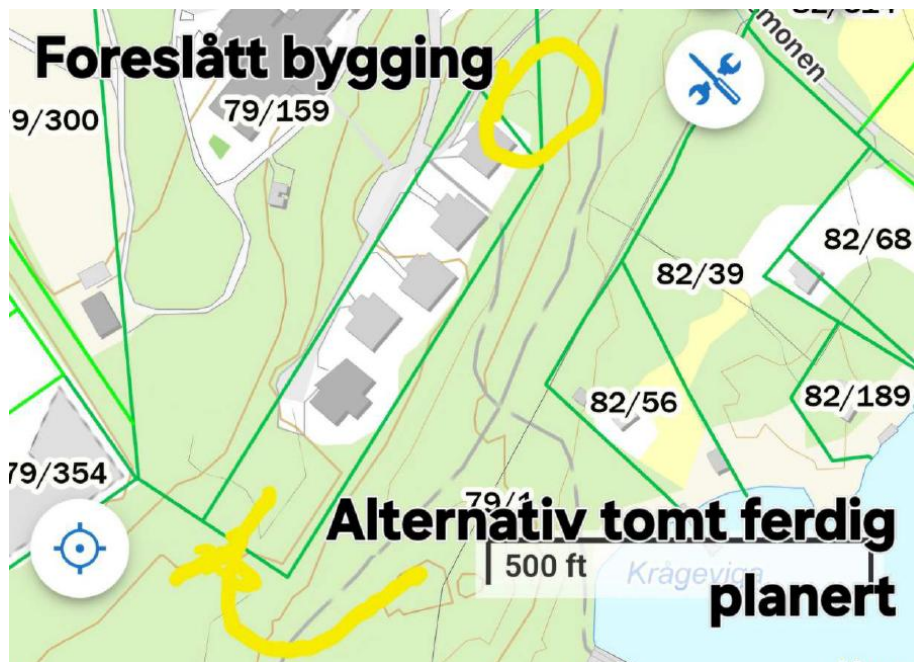
Innspill fra Peter og Morten Marstrander

dato: 12.mars.2025

De har forståelse for at Bibelskolen ønsker å utvide, men plasseringen av internatet går på bekostning av grøntarealet langs kyststien. Den planlagte 45° steinfyllingen vil skape et åpent sår i landskapet, og beplantning vil ta mange år før området fremstår naturlig. Tiltaket gagnar ikke allmennheten og vil redusere opplevelsen av kyststien.

Et bedre alternativ er å plassere bygget på sørsiden av husrekken, der området allerede er planert og brukes til camping noen få uker i året. Dette vil skåne både grøntområdet og kyststien.

Vi oppfordrer Grimstad kommune til å avslå nåværende forslag og heller be Bibelskolen legge internatet til sørsiden av området.



Kommentar:

Dette tiltaket er en del av den næringsdriften som pågår. Det gagnar samfunnet i høy utstrekning. Om det tar noen år før vegetasjon kommer tilbake er ulempene for samfunnet små. Langs denne kyststien går man svært tett på mange hytter etc. Om det en periode er en fylling har det knapt noe å si. Vi minner om at dette ikke er jomfruglig natur. Her er det kommunale vann/avløpsledninger etc som har ligget og blitt flyttet på.

Som klager påpeker brukes området til camping. Riktignok noen få uker, men campingsesongen er vel noen få uker de fleste steder i landet. Den campingen er svært viktig for å gjennomføre sommerstevnene. Sommerstevnene er igjen viktige i seg selv for det gir gaver og inntekter til driften av virksomhetene året rundt. Pr nå har bibelskolen underdekning på campingareal. De trenger mer, ikke mindre. Vi kan ikke se at dette medfører ulemper for Marstrander sine interesser.

Innspill fra Tone og John Robberstad

dato:14.mars.2025

De mener at planforslaget for nytt internat ved Bibelskolen er uheldig slik det foreligger. Internatet plasseres for nær kyststien og reduserer grøntarealet som er avsatt for allmennheten. Planlagt steinfylling med 45 graders helning vil gi et åpent sår i terrenget, og beplantning vil ta lang tid før den gror til og fremstår naturlig. Tiltaket vil oppleves som påtrengende for brukerne av kyststien. Bibelskolen har etter vårt syn andre egnede områder som kan benyttes uten omfattende terrenginngrep. Vi ber kommunen vurdere de negative konsekvensene for allmennheten nøye og legge større vekt på disse enn tiltakshavers interesser.

Kommentar

Det er avgjort for mange år siden i formannskapet at Bibelskolen skal få kjøpe dette arealet. Og det er store samfunnsmessige interesser i at det skjer. Dette området har svært lav verdi i friluftssammenheng slik det ligger der nå med skog og kratt. Det brukes ikke i det hele tatt i praksis. Derimot brukes bibelskolen sine grøntområder i svært stor grad. Blant annet kommer veldig mange dit for å spille frisbee golf for å nevne noe. Å bygge de arealene av større verdi ned fremfor dette med svært liten verdi vil være negativt for samfunnet.

Forslagstillers vurdering av planforslaget

Naturen har her i seg selv liten verdi. Ingen kjente sjeldne vekster. Dette er ikke jomfruelig terreng. Ellers en meget typisk naturtype for området og Sørlandet. Kommunen har regionalt meget god tilgang til tilsvarende natur. Helt lokalt er det tilsvarende natur og natur av større verdi i rikt monn.

Det er i dette området store tilgjengelige arealer for friluftsliv. Det arealet som avsettes til parkering og internat har, slik det ligger, svært liten verdi for friluftsliv. De samfunnsmessige verdiene som næring vurderes som mye høyere.

Bibelskolen og tilknyttede virksomheter er en viktig næringsaktør i Grimstad. Virksomhetene sysselsetter mange ansatte og trekker til seg mange nye studenter hvert år. Dette er blant annet med å bygge kommunens omdømme på en veldig god måte. Studenter får gjerne et nært forhold til den byen de har opplevd de gode stundene i. Ettersom virksomhetene har vokst på mange områder er det stort behov for en utvidelse av overnattingskapasiteten heler året.

Hensikten her er å få plass til et nytt internat på rekken av allerede etablerte internat. Det vil bli en naturlig utvidelse. Slik det er nå brukes internatene innenfor overnatting for studentene og i forbindelse med stevner men også til kurs, konferanser, retreat mv. Det ønskes å videreføres på samme måte.

De samlede virkninger er positive.

*Utført av Joseph Bawillianham
Kontrollert av Hans Petter Gilje*

Vedlegg

1. Plankart
2. Reguleringsbestemmelser
3. Illustrasjonsplan
4. Sammenstilling av innkomne innspill.