Saksframlegg

Arkivsak-dok.	17/3521-90
Saksbehandler	Benedicte Thunning Kluck

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	20.10.2026
Kommunestyret 2023 - 2027	29.10.2026

Detaljregulering for Grooshaven - Grooseveien 64 - Ny klagebehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak
Teknisk utvalg tar ikke klagen til følge og opprettholder kommunestyrets vedtak i sak 26/8 fra 05.02.2026. Saken sendes over til Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse.

Vedlegg
01 Vedtatt plankart Grooshaven
02 Vedtatt Planbestemmelser Grooshaven
03 Planbeskrivelse Grooshaven
04 Klage på nytt vedtak - Mollestad 20.03.2026
05 Klage på nytt vedtak - Halvorsen 06.03.2026
06 Avvisning av klage på vedtak 28.04.2026
07 Kartlegging av bjørnebær - Tore Berg 12.08.2026
08 Botanisk undersøkelse - Tore Berg 30.10.25
09 Forslagsstillers tilsvar på klage 26.03.2026
10 Supplerende faglig dok filtbjørnebær 26.08.2026

Sammendrag
Kommunestyrets vedtak av detaljregulering for Grooshaven – Grooseveien 64 er påklaget. Av de to innkomne klagene er én klage avvist fordi klagemomentene gjelder andre forhold enn de som ble vedtatt endret i første klagebehandling. Den andre klagen behandles, da den gjelder påståtte mangler i kunnskapsgrunnlaget og om vilkårene etter naturmangfoldloven §§ 8–12 var oppfylt før planvedtaket. Etter at klagen kom inn, har forslagsstiller innhentet en ny botanisk kartlegging gjennomført 11. og 12. august 2026, med tilhørende kart og supplerende faglig dokumentasjon. Den kritisk truede arten filtbjørnebær ble ikke påvist i planområdet, men ble registrert i nærområdet langs Grooseveien. Kommunedirektøren vurderer at den nye dokumentasjonen styrker og oppdaterer beslutningsgrunnlaget, og anbefaler at klagen ikke tas til følge.

Fakta
Detaljregulering for Grooshaven – Grooseveien 64 ble vedtatt av kommunestyret i møte den 11.12.2024, i sak 24/224. Planforslaget tilrettelegger for fortetting innenfor et allerede regulert

boligområde på Groos, og omfatter etablering av ny bebyggelse med tilhørende parkeringsplasser, grønnstruktur og nødvendig teknisk infrastruktur. Planområdet omfatter to bygninger – ett eksisterende og ett nytt leilighetsbygg. Nytt leilighetsbygg planlegges oppført i fem etasjer og er prosjektert med ca. 44 boenheter.

Planvedtaket ble påklaget og klagebehandlet av kommunestyret 05.02.2026, i sak 26/8. Klagen gjaldt blant annet påståtte mangler ved saksbehandlingen og plangrunnlaget, særlig knyttet til vurderingene etter naturmangfoldloven §§ 7 og 8–12. Kommunestyret vedtok å ta klagen delvis til følge og omgjorde tidligere planvedtak for å sikre oppdatert kunnskapsgrunnlag knyttet til naturmangfoldloven og fastsette hensynssone naturmiljø i plankartet med tilhørende bestemmelser.

Kommunen har mottatt to klager på kommunestyrets planvedtak fra 05.02.2026, sak 26/8. Klagene oppsummeres nedenfor og vedlegges saksfremlegget i sin helhet. Klagen, signert Martin Fjellhøy Mollestad (vedlegg 4), er avvist jf. forvaltningsloven § 33 andre ledd, da klagen gjelder forhold som ikke ble endret ved det påklagede vedtaket. Forholdene som påklages ble fastsatt gjennom det opprinnelige vedtaket fra 11.12.2024. Vilkårene for å behandle klagen oppfylles ikke da klagefristen i henhold til forvaltningslovens § 29 er overskredet. Klagen signert Kim Tallaksen Halvorsen (vedlegg 5) behandles, og kommunedirektøren påpeker at det anbefales å sette seg grundig inn i klagen med vedlegg. Det vises også til forslagsstillers tilsvar til klagene (vedlegg 9) og supplerende dokumentasjon vedrørende filtbjørnbær utarbeidet av forslagsstiller (vedlegg 10).

Klage 1: Martin Fjellhøy Mollestad, Grooseveien 64 (mottatt 20.03.2026)
Klagen gjelder forhold knyttet til manglende parkeringsdekning og størrelse på felles uteoppholdsarealer.

Klage 2: Kim Tallaksen Halvorsen, på vegne av undertegnede beboere i Turveien 5 (gnr./bnr. 3/84) (mottatt 06.03.2026)

Klagepart mener at det fortsatt foreligger vesentlige mangler i kunnskapsgrunnlaget, og at vilkårene etter naturmangfoldloven §§ 8–12 ikke er oppfylt før planvedtak.

1. *Status for filtbjørnebær (CR) – fortsatt gjeldende registrering*
   Klagepart viser til at tidligere registrering av filtbjørnebær (*Rubus stereacanthos*, kritisk truet – CR) i planområdet ikke er formelt endret eller fjernet i offentlig database, og må derfor legges til grunn som gjeldende kunnskap etter naturmangfoldloven § 8. Klagepart vurderer at én botanisk befaring, hvor arten ikke ble gjenfunnet, ikke er tilstrekkelig dokumentasjon for å sette til side eksisterende offentlig registrert kunnskap om forekomst av arten.

2. *Metodiske svakheter ved kartleggingen av filtbjørnebær*
   For Rubus-arter er sentrale diagnostiske kjennetegn sesongavhengige. Botanisk undersøkelse med befaring ble gjennomført 30. oktober, og klager mener at manglende funn på dette tidspunktet ikke dokumenterer fravær av arten og stiller spørsmålstegn til at rapporten ikke drøfter muligheten for at arten kan foreligge latent i form av rotsystem eller frøbank. Klagepart er kritisk til den botaniske rapportens mangel på redegjørelse for metodikk, fotodokumentasjon og kartfesting samt spesialkompetansen som ligger til grunn for vurderingene, og viser videre til at arten er krevende å gjenkjenne basert på morfologiske kjennetegn (ytre form/struktur) alene.

3. *Betydningen av tidligere dokumentert forekomst og lokalitet*
   Klagepart viser til at filtbjørnebær tidligere er dokumentert i området og mener at lokaliteten har økologiske forutsetninger for forekomst av arten. Selv om arten ikke skulle påvises ved én enkelt befaring, vil nedbygging av en dokumentert egnet lokalitet kunne svekke muligheten for reetablering og styrking av bestanden lokalt.

4. *Hvitpil (CR)*
   Klagepart trekker frem at effekter av endrede lysforhold, mikroklimatiske endringer og endringer i kantsonestruktur i vekstsesongen for hvitpil i influensområdet til tiltaket ikke er tilstrekkelig vurdert, samt at det mangler tilstrekkelig dokumentasjon på at tiltaket ikke vil svekke hvitpilens livsvilkår.

5. *Mangelfull og fragmentert kunnskapsinnhenting i planprosessen*
   Klagepart mener at planprosessen ikke følger opp naturmangfoldlovens krav om at kunnskapsgrunnlaget og vurderingene etter §§ 8–12 skal foreligge samlet og på et tidlig stadium i planprosessen, begrunnet med at flere sentrale naturfaglige vurderinger først ble gjennomført etter at planforslaget i hovedsak var utformet.

6. *Rettslige konsekvenser – manglende avklaring før planvedtak*
   Klagepart mener at forekomsten av filtbjørnebær ikke er faglig forsvarlig avklart. Kunnskapsgrunnlaget som er lagt til grunn fremstår utilstrekkelig og det fremgår ikke godt nok hvordan prinsippene i §§ 8–12 er vurdert og vektlagt.

Etter at klagene ble mottatt har forslagsstiller sørget for å gjennomføre en ny kartlegging av bjørnebærarter i og utenfor planområdet. Tore Berg befarte området 11. og 12. august 2026. Dette resulterte i en ny rapport med tilhørende kart over observerte bjørnebærarter (vedlegg 7). Filtbjørnebær ble heller ikke gjenfunnet innenfor planområdet på denne befaringen. Forslagsstiller har i tillegg supplert med et faglig notat som redegjør for Tore Berg sin fagkompetanse, kartleggingstidspunkt og utdypende tilsvar til temaer tatt opp i klagen (vedlegg 9 og 10).

Ny informasjon i saken er at det 20. august 2026 har blitt registrert en ny observasjon av arten filtbjørnebær i artskart, kun få meter fra den opprinnelige observasjonen fra 2021. Den nye observasjonen ligger også innenfor planområdet. Observatøren, tilknyttet Norsk botanisk forening, er ukjent for kommunen og forslagsstiller.

Informasjon om saksgang:
Det er Statsforvalteren i Agder som er klageinstans. Det er kun forberedende klagebehandling i kommunen. Saken er meldt opp til behandling både i teknisk utvalg og kommunestyret, men har to alternativer for videre saksgang avhengig av teknisk utvalg sitt vedtak:

- Dersom teknisk utvalg ikke tar klagene til følge, og opprettholder kommunestyrets tidligere vedtak i saken, sendes saken deretter direkte til Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse.
- Dersom teknisk utvalg tar klagen til følge (helt eller delvis), og dermed ønsker å omgjøre kommunestyrets tidligere vedtak i saken, blir saken også lagt frem til kommunestyret for behandling. Dersom kommunestyret tar klagen til følge, og med det omgjør sitt tidligere vedtak, fattes det et nytt enkeltvedtak som igjen kan påklages. Derimot, dersom kommunestyret ikke ønsker å omgjøre sitt tidligere vedtak, sendes saken til Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse.

Vurderinger:
Klagen signert Kim Tallaksen Halvorsen er mottatt innen klagefristen og klagepart er vurdert til å ha rettslig klageinteresse, jf. forvaltningslovens § 28.

Kommunedirektøren har vurdert klagen opp mot kommunestyrets vedtak av 05.02.2026, sak 26/8, og de endringene som ble gjort i planen ved forrige klagebehandling. Klagepunktene vurderes punktvis under.

1. *Status for filtbjørnebær (CR) – fortsatt gjeldende registrering*

Klagepart viser til at det fortsatt foreligger en offentlig registrering av den kritisk truede arten filtbjørnebær i planområdet, og at denne registreringen ikke formelt er fjernet. Kommunedirektøren er enig i at registreringer i offentlige databaser er relevante kilder i vurderingen etter naturmangfoldloven § 8. Det er imidlertid viktig å presisere at den tidligere registreringen fra 2021 ikke blir avregistrert, da den fortsatt utgjør verdifull historisk kunnskap om artens tidligere forekomst i området. Samtidig er det nå registrert i offentlig database at arten ikke ble gjenfunnet ved den botaniske undersøkelsen gjennomført av Tore Berg 30.10.2025. Dette fremgår av kartløsningen som et negativt funn, og innebærer at kunnskapsgrunnlaget er oppdatert med nyere informasjon om dagens situasjon. Kommunedirektøren presiserer at kommunen ikke ser bort fra den tidligere registreringen, men legger den og nyere registreringer til grunn som et samlet oppdatert kunnskapsgrunnlag.

I tillegg til befaringen 30.10.2025 gjennomførte Tore Berg en ny kartlegging 11. og 12. august 2026. Den nye kartleggingen ble gjennomført i vekstsesongen, på et tidspunkt hvor bjørnebærartene hadde utviklet morfologiske kjennetegn som gir gode forutsetninger for en sikrere artsbestemmelse. Både planområdet og omkringliggende områder ble undersøkt. Hver bjørnebærbusk/kratt i området hvor registreringen fra 2021 er registrert ble gjennomgått. Rapporten beskriver at det er med stor sikkerhet at det kan fastslås at filtbjørnebær ikke lengre finnes i planområdet. De observerte bjørnebærbuskene innenfor planområdet ble bestemt til andre arter; raspbjørnebær, klobjørnebær, søtbjørnebær og skogbjørnebær. Kommunedirektøren vurderer at de botaniske undersøkelsene samlet gir et relevant og tilstrekkelig grunnlag for å vurdere om planområdet berører en forekomst av filtbjørnebær.

2. *Metodiske svakheter ved kartleggingen av filtbjørnebær*

Klager anfører at befaringen 30.10.2025 ble gjennomført på et ugunstig tidspunkt, og at ett enkelt feltbesøk sent på høsten ikke kan dokumentere fravær av en kritisk truet art. Denne usikkerheten er nå fulgt opp gjennom en ny kartlegging 11. og 12. august 2026. Kommunedirektøren vurderer at innvendingen knyttet til tidspunktet for den første befaringen dermed er imøtekommet gjennom ny feltkartlegging i vekstsesong for arten.

Klager peker også på manglende redegjørelse for søkestrategi, kartfesting og hvilken spesialkompetanse som ligger til grunn for vurderingene. Den nye rapporten beskriver hvilke delområder som er undersøkt og observasjonene er vist til i vedlagt kart. Observasjonene av bjørnebærarter innenfor planområdet er registrert i offentlig database. Tore Berg er opplyst å være statsstipendiat i botanikk, med flere tiårs erfaring fra feltbotanikk, artsbestemmelse og revisjon av plantemateriale, og med særskilt kompetanse på taksonomisk krevende plantegrupper, herunder bjørnebærslekta. Han var også involvert i den opprinnelige registreringen av filtbjørnebær ved Groos i 1991, og har historisk kjennskap til lokalitetene i området. Kommunedirektøren vurderer at den nye rapporten med kart og den supplerende dokumentasjonen samlet redegjør tilstrekkelig for

undersøkelsesområde, funn og fagkompetanse.

Når det gjelder klagers anførsel om mulige latente forekomster i form av rotsystem eller frøbank, er dette nå særskilt vurdert. Tore Berg vurderer sannsynligheten for levedyktige latente forekomster innenfor planområdet som lav. Det vises til at området i dag er dominert av andre godt etablerte bjørnebærarter, samtidig som lokaliteten er preget av tett vegetasjon og redusert lystilgang. Bjørnebærbuskene innenfor planområdet fremstod som skrinne som følge av mangel på sollys, og eventuelle rester av tidligere forekomster vurderes derfor å ha begrensede muligheter for å etablere seg og konkurrere med dagens vegetasjon. Kommunedirektøren vurderer at dette, sammen med den målrettede kartleggingen i vekstsesongen, gir et tilstrekkelig grunnlag for å vurdere både dagens forekomst og klagers anførsel om latente forekomster.

3. *Betydningen av tidligere dokumentert forekomst og lokalitet*

Klager anfører at tidligere registrering av filtbjørnebær fra 2021 innenfor planområdet viser at lokaliteten har økologiske forutsetninger for forekomst av en kritisk truet art, og at nedbygging kan svekke muligheten for reetablering. Den nye kartleggingen fra august 2026 viser at filtbjørnebær fortsatt forekommer langs Grooseveien øst for planområdet. De registrerte forekomstene ble beskrevet som friske, levedyktige og godt etablerte. Kartleggingen viser samtidig at arten ikke ble påvist i planområdet, hvor andre bjørnebærarter dominerer. Etter Tore Bergs vurdering kan den tidligere registreringen i planområdet enten skyldes feilbestemmelse, eller at arten tidligere har forekommet, men senere er blitt utkonkurrert. Sistnevnte angis som den mest sannsynlige forklaringen. For vedtak av planen legger kommunedirektøren til grunn at det oppdaterte kunnskapsgrunnlaget innebærer at planen ikke innebærer nedbygging av en påvist eksisterende forekomst. At rapporten til Tore Berg viser at arten fortsatt har formerings- og overlevelsesmuligheter i nærområdet utenfor planområdet er positivt.

Når det gjelder føre-var-prinsippet i naturmangfoldloven § 9, vurderer kommunedirektøren at prinsippet er relevant, men at det ikke gir grunnlag for å oppheve eller omgjøre planvedtaket. Usikkerheten knyttet til tidspunktet for den første befaringen er redusert gjennom ny kartlegging i vekstsesongen. Kartleggingen var stedsspesifikk og målrettet, og viste at filtbjørnebær kunne identifiseres i nærområdet samtidig som arten ikke ble påvist i planområdet. Muligheten for latente forekomster er også vurdert som lav. Kommunedirektøren vurderer derfor at det ikke foreligger slik kunnskapsmangel eller risiko for alvorlig eller irreversibel skade at føre-var-prinsippet tilsier en annen konklusjon.

4. *Hvitpil (CR)*

Klager mener at tiltakets virkninger for hvitpil, herunder lysforhold, mikroklima og kantsonestruktur, ikke er tilstrekkelig dokumentert. Kommunedirektøren viser til at forholdet til hvitpil ble vurdert i forbindelse med forrige klagebehandling, og at planbeskrivelsen ble revidert for å gi en nærmere redegjørelse for tiltakets virkninger for registrert hvitpil ved Groosedammen. I tidligere saksfremlegg ble det lagt til grunn at hvitpilene står utenfor planområdet, at de ikke berøres av fysiske inngrep, og at tiltaket ikke medfører inngrep i trærnes voksested eller rotsone.

Forslagsstillers tilsvar til klagen gir ytterligere redegjørelse for hvorfor hvitpilene utenfor planområdet ikke blir påvirket av nye tiltak i planområdet. Her beskrives at Groosedammen og hvitpilene ligger oppstrøms planområdet, og at tiltakene innenfor planområdet ikke vil berøre vannmiljøet. Den planlagte parkeringsplassen ligger om lag 50 meter fra hvitpilen, mens øvrige tiltak innenfor planområdet ligger om lag 85 meter nedstrøms og cirka 12 meter lavere. På

bakgrunn av avstand, høydeforskjell og terreng vurderes tiltaket ikke å påvirke lysforhold, mikroklima eller kantsonestruktur i hvitpilens vekstområde. Kommunedirektøren vurderer at klagen ikke tilfører nye opplysninger som tilsier at reguleringsplanen vil medføre negative inngrep i hvitpilens voksested. Kommunedirektøren vurderer derfor at kunnskapsgrunnlaget for hvitpil er tilstrekkelig, og at føre-var-prinsippet ikke gir grunnlag for ytterligere utredning eller omgjøring av planvedtaket.

5. Mangelfull og fragmentert kunnskapsinnhenting i planprosessen

Klager anfører at kunnskapsinnhentingen har vært mangelfull og fragmentert, og at flere naturfaglige vurderinger først ble gjennomført etter at planforslaget i hovedsak var utformet. Kommunedirektøren vurderer at det sentrale spørsmålet ved klagebehandlingen er om saken er tilstrekkelig opplyst når det siste vedtaket blir fattet. Ved forrige klagebehandling ble det nettopp erkjent at enkelte naturmangfoldforhold burde belyses bedre. Kommunestyret tok derfor klagen delvis til følge og kunnskapsgrunnlaget ble styrket, det ble satt krav om at resultater fra feltkartlegging skulle rapporteres til offentlig database og det ble vedtatt å legge inn en ny hensynssone naturmiljø (H560_2) med tilhørende bestemmelse.

Kommunedirektøren vurderer at naturfaglige forhold er fulgt opp gjennom supplerende utredninger og konkrete endringer i planmaterialet. Selv om enkelte vurderinger er gjennomført sent i prosessen, er dette ikke i seg selv en saksbehandlingsfeil som gir grunnlag for omgjøring, så lenge saken var tilstrekkelig opplyst på vedtakstidspunktet.

6. Rettslige konsekvenser – manglende avklaring før planvedtak

Kommunedirektøren vurderer samlet sett at klagen ikke avdekker mangler ved kunnskapsgrunnlaget eller faktiske forhold som gir grunnlag for å oppheve eller endre kommunestyrets vedtak av 05.02.2026. Etter at klagen kom inn, er beslutningsgrunnlaget ytterligere styrket. Kommunedirektøren vurderer at kravet til vitenskapelig og stedsspesifikk kunnskap etter naturmangfoldloven § 8 er oppfylt. Føre-var-prinsippet etter § 9 er vurdert, men gir ikke grunnlag for en annen konklusjon. Når det gjelder samlet belastning, kostnadsbæring og miljøforsvarlige teknikker, vises det til at planen gjelder fortetting i et allerede regulert boligområde, og at hensyn til naturmiljø, kantsoner, overvann, forurenset grunn og teknisk gjennomføring er fulgt opp gjennom plankart og bestemmelser. Samlet vurderes prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12 som ivaretatt. Hvilken vekt som er tillagt naturverdier innenfor og i tilknytning til planområdet i avveiningen mot andre hensyn vurderes ikke relevant, da dokumentasjonen beskriver at ingen naturverdier av forvaltningsmessig verdi vil gå tapt eller påvirkes negativt av foreslått reguleringsendring.

Avslutningsvis vil kommunedirektøren kommentere den nylig registrerte observasjon av filtbjørnebær fra 20. august 2026. Registreringen ble funnet i artskart i forbindelse med forbedrende klagebehandling. Kommunedirektøren kan ikke utelukke at det kan foreligge ulike faglige vurderinger av observasjoner av bjørnebærarter, og planprosessen har belyst at filtbjørnebær er en vanskelig art å artsbestemme basert på ytre kjennetegn alene. Den nye registreringen inngår som en del av det samlede kunnskapsgrunnlaget, men endrer ikke kommunedirektørens vurdering av at saken er tilstrekkelig opplyst til at vedtak kan fattes. På bakgrunn av de gjennomførte undersøkelsene vurderes det ikke som rimelig å kreve ytterligere befaringer eller utredninger, da det ikke kan forventes at slike undersøkelser vil tilføre vesentlig ny kunnskap utover det som allerede foreligger.

Konklusjon
Kommunedirektøren vurderer at klagen ikke gir grunnlag for å omgjøre kommunestyrets vedtak. Etter at klagen kom inn, er det gjennomført en ny botanisk kartlegging i vekstsesongen, og det er utarbeidet kart og supplerende faglig dokumentasjon. Den nye undersøkelsen påviste ikke filtbjørnebær innenfor planområdet. Kommunedirektøren vurderer at kunnskapsgrunnlaget etter naturmangfoldloven § 8 er oppdatert, stedsspesifikt og tilstrekkelig. Usikkerheten som klager peker på er redusert, og føre-var-prinsippet i § 9 tilsier ikke at planen må oppheves eller sendes tilbake til ny behandling. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12 anses samlet sett ivaretatt.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at klagen ikke tas til følge, og at saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse.