

PLANBESKRIVELSE

DATERT: 7. april 2022
REVIDERT: 6. januar 2026

DETALJREGULERING FOR GROOSHAVEN – GROOSEVEIEN 64

GRIMSTAD KOMMUNE

INNHOLDSFORTEGNELSE

1.	BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	4
2.	PLANOMRÅDET	5
2.1.	PLANAVGRENSNING	5
2.2.	BESKRIVELSE AV DAGENS SITUASJON I PLANOMRÅDET	6
3.	RAMMER OG PREMISER	14
3.1.	OVERORDNEDE FØRINGER OG PLANER	14
3.2.	KOMMENTARER OVERORDNEDE FØRINGER OG PLANER	16
4.	PLANFORSLAGET	17
4.1.	HOVEDGREP	17
4.2.	AREALBRUK	18
4.3.	BEBYGGELSE, STRUKTUR & TILTAK	19
4.4.	SAMFERDSELSANLEGG – MOBILITET	25
4.5.	TEKNISK INFRASTRUKTUR	27
4.6.	OVERVANNSHÅNDTERING OG BLÅGRØNNE LØSNINGER	28
4.7.	GRØNNSTRUKTUR	29
4.8.	SOSIAL INFRASTRUKTUR (BARNEHAGE-, SKOLE-, HELSE-, OG KULTURTILBUD)	29
4.9.	BARN OG UNGES INTERESSER	29
4.10.	UNIVERSELL UTFORMING	29
4.11.	KULTURMINNER	29
4.12.	RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE	29
4.13.	LUFTKVALITET	30
4.14.	LYD OG STØY	30
4.15.	ANLEGGSFASEN	30
4.16.	FORURENSNING	30
4.17.	VANNMILJØ	32
4.18.	NATURMANGFOLD	32
4.19.	KLIMA- OG MILJØKONSEKVENSER	34
4.20.	KRIMINALITETSFOREBYGGING	34
4.21.	FOLKEHELSE	34
5.	PLANPROSESS OG MEDVIRKNING	35
5.1.	OPPSTARTSMØTE	35
5.2.	VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID	35
5.3.	HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN	38
5.4.	KLAGER	41
6.	VEDLEGG	43

Oppdragsnr:	R106 – Grooshaven - Grooseveien 64
Plan ID:	281
Siste revisjon:	6.1.2026
Utgivelsesdato:	7.4.2022
Kunde:	Groos Bolig AS
Planarbeid:	Alf Petter Mollestad & Anne Severinsen, Trollvegg
Konsulent/Rådgiver:	Alf Petter Mollestad, Trollvegg
Prosjektleder:	Hans Petter Gilje, Gilje Byggrådgivning

1. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Gilje Byggrådgivning AS og Trollvegg fremmer på vegne av Groos bolig AS forslag til detaljregulering for Grooshaven, Grooseveien 64. Grunnen til dette er et møte mellom planavdelingen, ordfører og tiltakshaver/undertegnede 3. mai 2016 der det ble signalisert fra kommunen at en omregulering her kunne skje ganske raskt siden premissene i stor grad var lagt i nylig vedtatt plan.

Formålet med igangsettelse av planarbeid er oppføring av leilighetsbygg med tilhørende parkeringsplasser, uteopphold og annen aktuell infrastruktur for Grooseveien 64, Grimstad. Planområdet omfatter gnr/bnr.: 200/671, 200/671/*/60, 200/5 og 203/47 (del av Grooseveien).

Planen forholder seg til kommuneplanen, men ettersom området ikke blir brukt som det er regulert, er det derfor nødvendig med en ny reguleringsplan, hvor formålene tilpasses bruken av planområdet i dag og utvikles i framtiden. Det omfatter blant annet bebyggelse til boligformål, en miljøbevisst lokal mobilitetsløsning og gode uterom for både beboere og allmennheten.

Planlagt bebyggelse i dette området er 2 bygninger med tanke på et nytt og et eksisterende leilighetsbygg. Gesims/møne skal tilpasses landskapet og nærliggende boligbebyggelsen, noe som kan innebære en økt høyde. Sammenlignet med gjeldende plan legges det opp til at eksisterende hovedbygning blir stående og at det legges til et nytt leilighetsbygg. Det vurderes å øke høydene på ny bebyggelse sammenlignet med hva gjeldende plan tillater. Hovedfasaden skal ha gesims som er inntil 2,5 meter høyere enn gjeldende plan til kote 24. I tillegg legges det opp til loftsetasje med saltak med kort avstand til Universitetet i Agder.

2. PLANOMRÅDET

2.1. PLANAVGRENSNING



1 Ortofoto med markert planområde

Planområdet er på cirka 12 500 m² sentralt i Groosområdet sør for Grimstad.

2.2. BESKRIVELSE AV DAGENS SITUASJON I PLANOMRÅDET

Planområdet:

Planområdet ligger på Groos i Grimstad kommune, langs kyststripa mellom sentrum og Østerhus. I dag er planområdet brukt til blokk med leiligheter, gode parkeringsplasser og grøntområdet der det er ubebygd. I tillegg ligger planområdet i nærheten av Universitetet i Agder, Dahlske videregående skole, Drottningborg ungdomsskole, flere barnehager som Groos Askeladden rett over veien og Groos badeplass/friområde/cafe osv. Groosedammen har tilknytning til Groosebekken via Støyterbekken som var oppbygd i 1840 årene.



2 Oversiktskart i større skala. Viser planområdet i forhold til Grimstad sentrum.

Bebyggelsesstruktur:

Nærområdets bebyggelsestypologier består primært av eneboliger, småhus og frittliggende boligbebyggelse på mer enn to etasjer. Karakteristisk for disse boligene er at de fleste er trehusbebyggelse med saltak. Nærområdet kan inndeles i to boligområder; nord og sør for utviklingsområdet. Nord for området er det småhusbebyggelse. Sør for området er det hovedsakelig leilighetsblokker langs Gooseveien.

Landskapsbilde – bebyggelsesstruktur:

Området karakteriseres som et naturskjønt boligområde med nærhet til sjøen, skogområde, fjell og vann. Utviklingsområdet ligger rett opp ved rekreasjonsområder som Groosedammen, skogen og Groos friluftsområde med bl.a. badeplass rett ved sjøen. Vegetasjonen i området er hovedsakelig gran- og lauvskog. Terrenget faller fra kote +25 moh til +8 moh, mot sør/sørøst, hvor Groosedammen også er plassert. Det er gode muligheter for sol og opphold på utviklingsarealet og med et typisk mildt kystklima. Det er ingen spesielle estetiske forhold som utmerker seg.

Kulturminner:

Det foreligger ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet. Der er funnet to kulturminner nær planområdet og man skal derfor være oppmerksom på dette ved fremtidig utbygging.

Friluftsliv:

Som nevnt tidligere er utviklingsområdet rett ved Groosedammen og friluftsområdet, som gir mulighet for både blå og grønn rekreasjon. Der finnes ingen ytterligere friluftsområder relevant for denne plan.

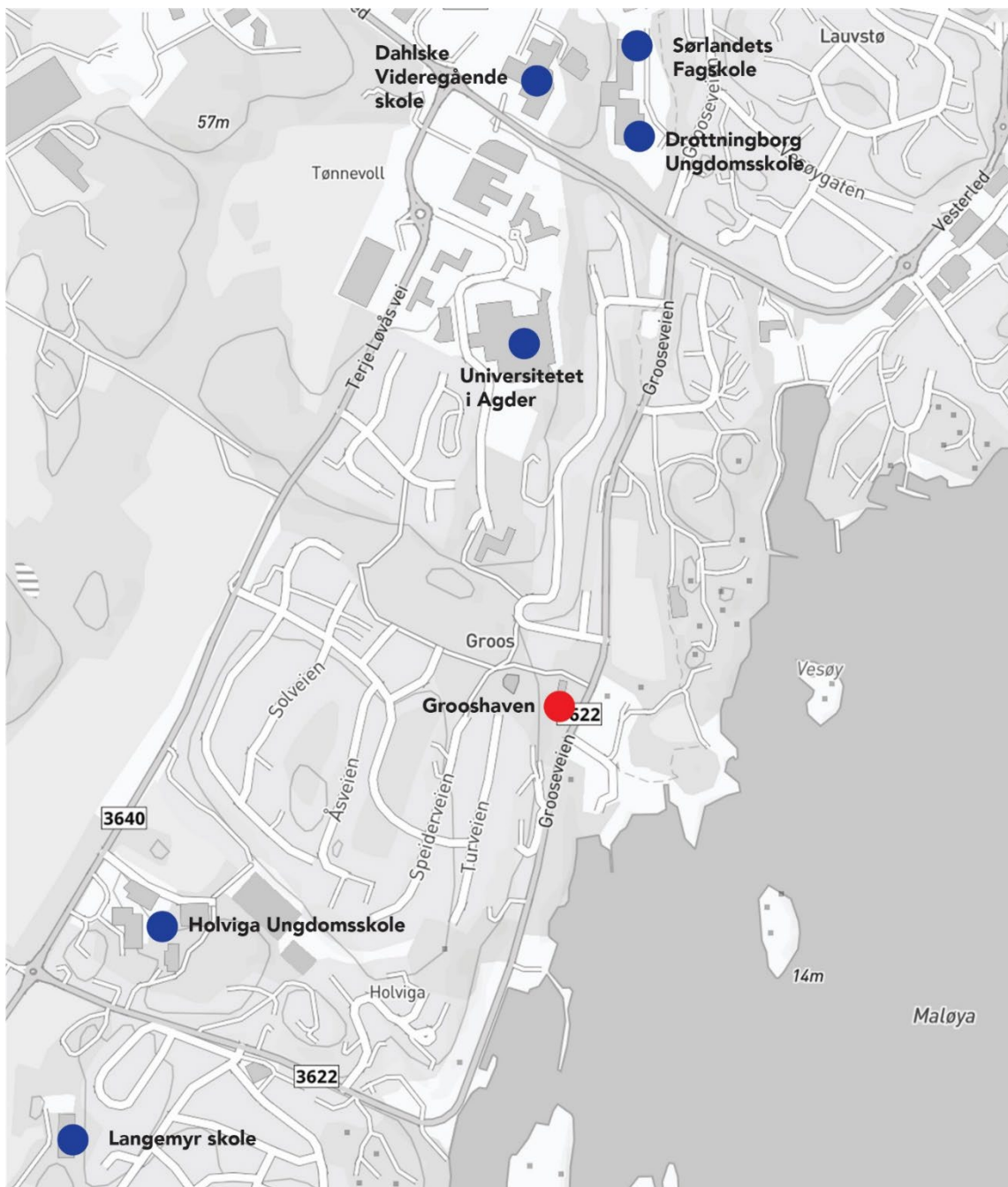
Trafikkforhold – vei, transport og kollektivtransport:

Gooseveien slynger seg langs kysten og fungerer som adkomstvei til utviklingsområdet. Gooseveien har etablert gang- og sykkelvei samt en fotgjengerovergang til friluftsområdet. Det er ytterligere etablert sjikaner som fartsdempende elementer på Gooseveien. Der finnes i dag en avkjørsel inn til utviklingsområdet.

Det er 10 min. gangavstand til nærmeste busstopp på Vesterled, med flere bussruter hvor eksempelvis buss 100 som utgangspunkt kjører to ganger i timen.

Skolevei:

Området ligger tett på Dahlske videregående skole, Drottningborg ungdomsskole, Holviga barne og ungdomsskole og Langemyr skole, som ligger ca. 10 - 15 min gangavstand fra utviklingsområdet. Universitetet i Agder ligger nærmere og ligger ca. 10 min gangavstand fra utviklingsområdet. Det er dog primært Gooseveien som har separat gang- og sykkelvei.



3 Illustrasjonskart over skoler i nærheten av Grooshaugen

Langs Groosebekken finnes en gang- og sykkelsti og nord for Groosedammen forbindes disse til et stinett som både har forbindelse til UiA samt boligområdet vest og sør for dammen. Stinett er en del av rekreasjonsområdet og blir benyttet mye til fritidsaktiviteter så som gåturer og jogging.

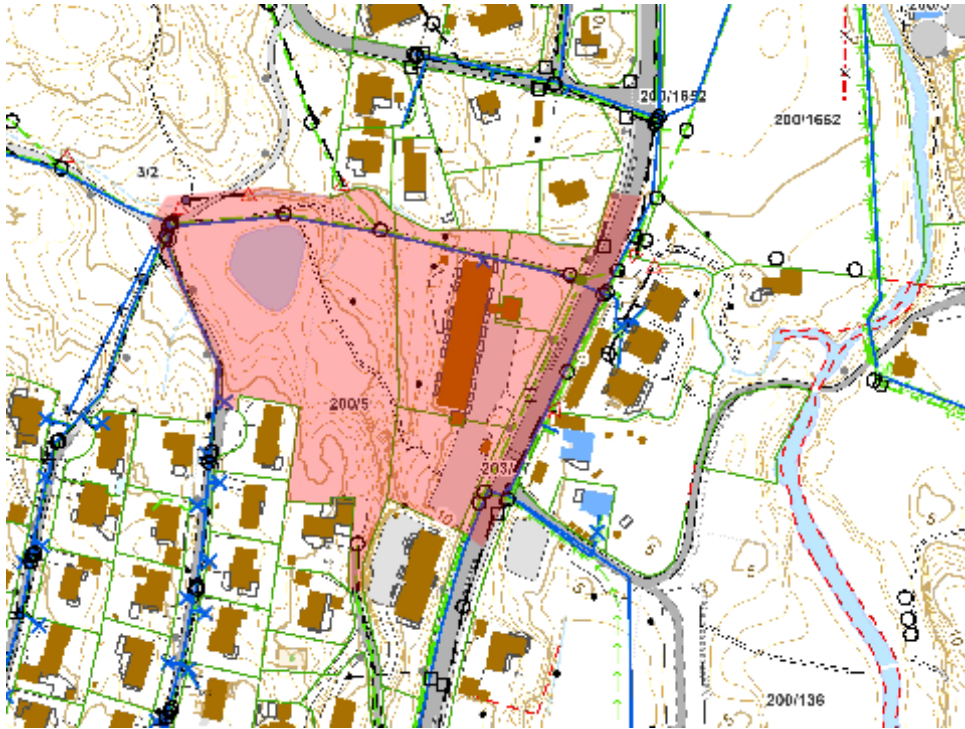
Teknisk infrastruktur:

Veg

Hovedatkomstvegen til planområdet er via Fv47 Grooseveien, som har en vegbredde på ca. 10m inklustiv gang- og sykkelvei.

Vann & avløp

I planområdets boligdel er det ingen vann- eller spillvannsledninger. Langs Grooseveien er det etablert vannledning (VL225) og spillvann (SP200, SP315, SP110, pumpeledning). Langs Groosebekken er det også etablert vannledning (VL 160) samt spillvann (SP 250).



4 Eksisterende VA-ledninger, kartutsnitt. Markering hentet fra avgrensning ved varsel om oppstart.

Overvann

Da fjellet skråner ned mot sjøen i sørøst fra kote +25 moh til kote + 8 moh, vil overflatevann løpe denne veien. Groosedammen, en kunstig sjø, som ligger på kote 20,8 ligger høyere enn eksisterende bygg. Ifølge geoteknisk vurdering vil fordelingen av overflatevannet bli mer eller mindre som det er i dag.

Den geotekniske beregning har tatt utgangspunkt i den nominelle 20 års sannsynlighetshendelse, ved 50år eller 100år kan det bli behov for fordrøyning. Vannet vil fordele seg utover fjellsiden ned mot lavpunktene og må ledes med dreneringssystemer til kommunalt nettledningssystem.

Det vurderes samtidig at demningen ved Groosedammen kan løpe over ved ekstrem nedbør, dette anses ikke å være en katastrofe, men må overveies i forhold til fremtidig utvikling. Hvis vannet løper over muren kan det eroderes, det påpekes dog at dette er kommunens ansvar. Ved eventuell dambrudd må vannet ledes ut i Støyterbekken.

Groosebekken ligger utenfor planområdet, men det gjøres oppmerksom på (se kart nedenfor) at denne ikke må belastes ytterligere da det kan forekomme flom. Der vil derfor bli vurdert overvannshåndteringsløsninger, for å senke overflatevann og bidra til en mindre belastning av overflatevann ved flomsituasjoner.

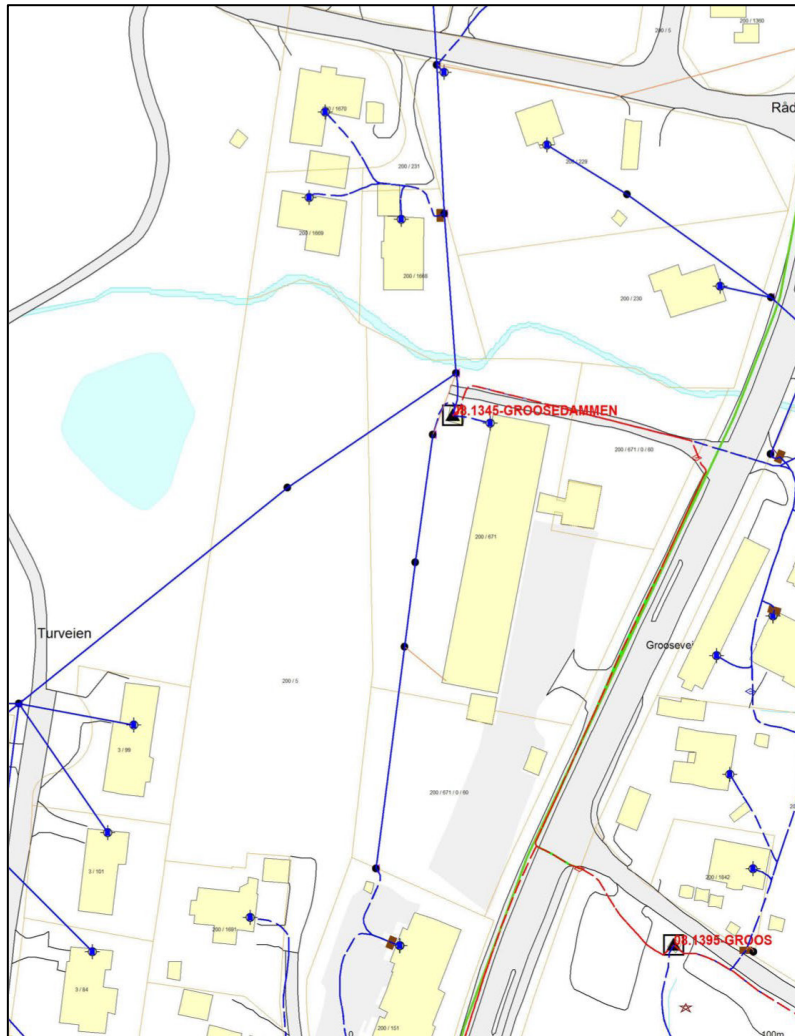


5 Aktsomhetskart for flom ved Groosebekken, hentet fra nve.no. Markering hentet fra avgrensning ved varsel om oppstart.

Energi:

Agder Energi Nett har distribusjonsnett i planområdet samt høyspenningskabler som ligger innenfor planområdet som må tas hensyn til. Det er viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres. Videre må det tas hensyn til eksisterende nettstasjon innenfor planområdet. Eventuell endring/flytting av anlegget må gjøres i samarbeid med Agder Energi.

- 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
- Det skal ikke oppføres lekeplasser ved nettstasjonen.
- Den eller de som utløser tiltaket i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket, inkludert kostnader til erverv av nye rettigheter.



Figur 4: Eksisterende nett-ledninger, kartutsnitt fra Agder Energi AS

Grunnforhold

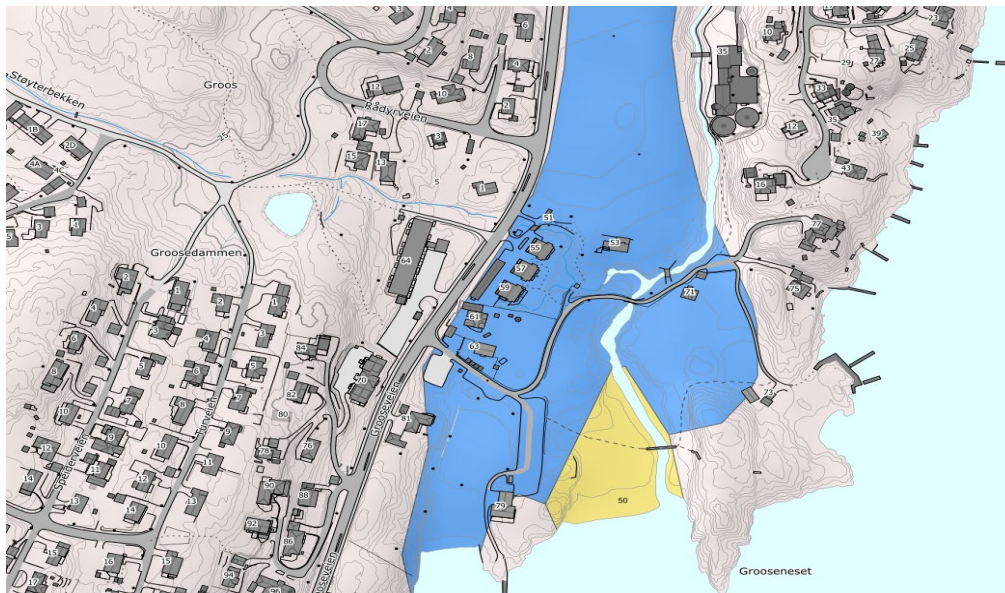
Løsmassekartet viser at utviklingsområdet består av bart fjell, og faller ca. 150m – 200m mot sør/sørøst. og NVEs kartløsning viser, at det ikke er registrert noen naturfare for selve planområdet. Det er utarbeidet en sulfidførende bergartsundersøkelse med prøvetaking. Den viser en risiko for sulfidførende bergarter i fjellet.

Den midlertidige konklusjonen beskriver at prøvene ble tatt fra de blotningene som var tilgjengelige og vegetasjonsfrie. Det var i forkant synlig hvilke deler av området som var forvitret. Prøvene stadfestet dette med å gi utslag på sulfid. Av elleve prøver viste seks å være i høy kategori ved peroksid metoden. Disse var lokalisert i sørlig del på siden av dagens blokk i overkant av dagens P-plass.

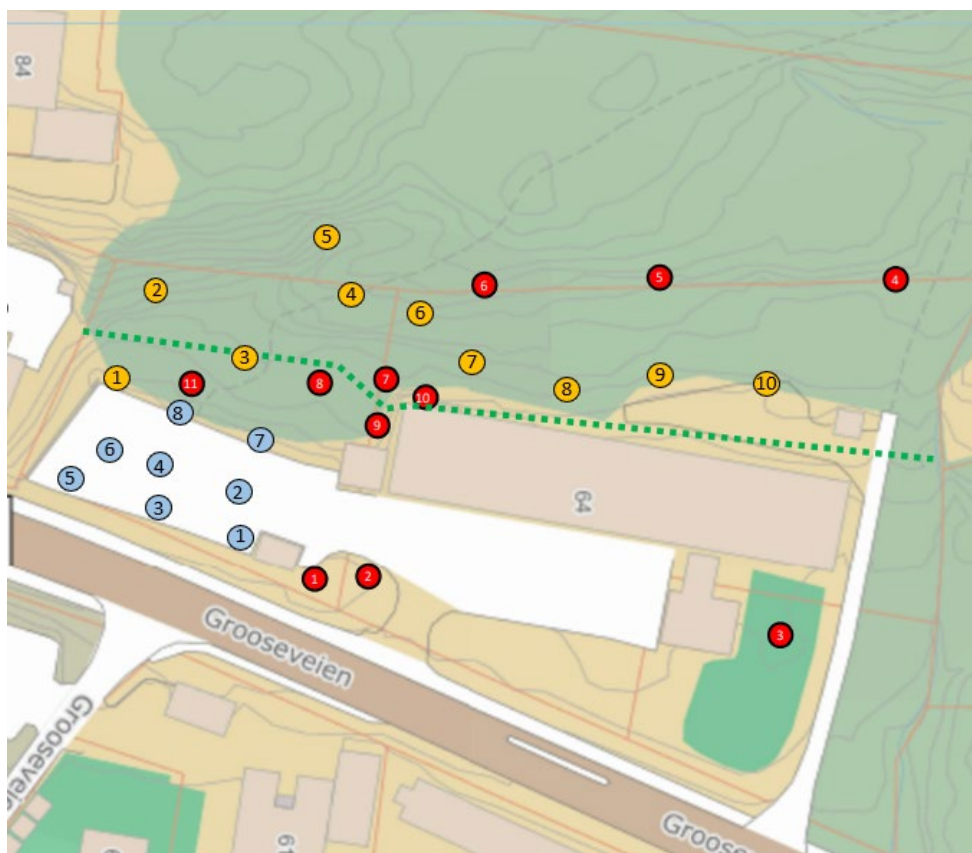
Tiltaket er håndterbart, men for å bestemme en mer nøyaktig overgang mellom sulfidførende og rene bergarter bør området renskes og blottlegges. Deretter bør det suppleres med prøver. Ved dyp utsprenghing bør det også foretas representative prøver fra tilsvarende dyp. Det kan eventuelt samkjøres ved boring til sprengsalver. Rene bergarter bør deretter skilles ut og det bør lages en tiltaksplan for håndteringen av sulfidførende bergarter. Tiltak i forkant, under og i etterkant av anleggsperioden er sterkt styrt av sårbarheten til vannresipienten som igjen er forbundet med volumsberegningene til de sulfidførende bergartene. Derfor er det essensielt å utrede dette før tiltaksplanen blir utarbeidet og slik at en kan forstå arbeidsomfanget.

Med utgangspunkt i prøvene og anbefalingene er det stilt krav om tiltaksplan som skal godkjennes av forurensningsmyndigheten før det gis rammetillatelse til tiltak i grunnen. Det er kun i den sørvestre del av

planområdet, og også der grunnarbeid skal foregå, at det er aktuelt. Denne faresonen – forurensset grunn er tatt med i plandokumentene med utgangspunkt i den sulfidførende bergartsundersøkelsen. Det er foretatt prøvetaking i tre omganger innenfor planområdet. Kartet nedenfor viser de ulike omgangene. Med bakgrunn i de prøvene er det lokalisert høye verdier ved i fjellet nord for dagens p-plass.



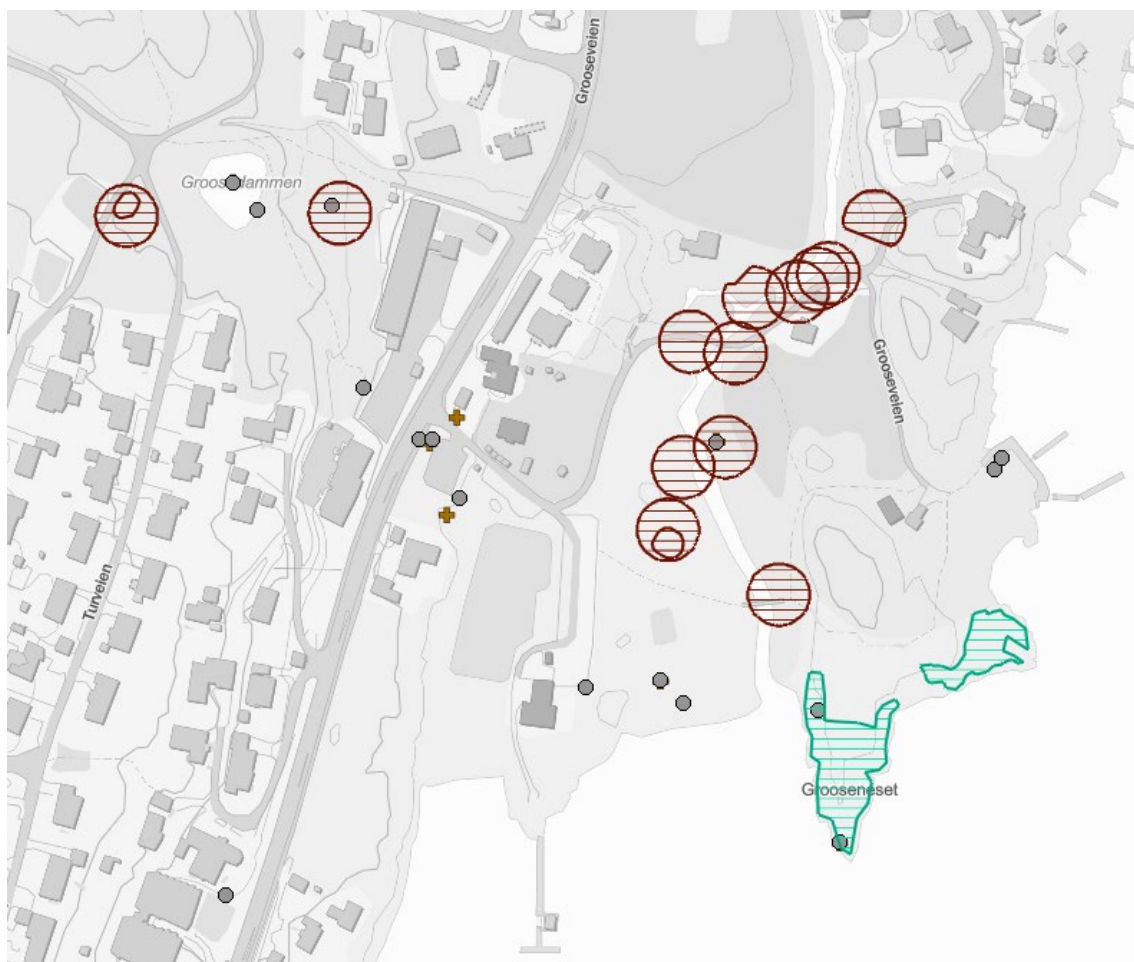
6 Kart som viser grunnforholdene på området.



7 Kart som viser utførte prøvelokasjoner (fargene angir at det er tatt prøver i tre omganger), samt linje som viser teoretisk basert grense mellom sulfidførende prøver og rene prøver. Linjen følger tilfeldigvis orienteringen til bergartsgrensene i området.

Naturmangfold

Det er foretatt utsjekk av nasjonale og kommunale databaser. Det er registrert en fiskemåke i 2019 innenfor planområdet, denne art er rødlistet. I tillegg ble det i 2021 registrert filtbjørnebær i skogkanten ved asfaltert parkeringsplass. Til orientering så ble området befart høsten 2025. Da var det ingen filtbjørnebær der. Det er også registrert en ask i skogen mellom Groosdammen og dagens boligblokk. Der er det også registrert hul eik ifm. Miljødirektoratets NiN kartlegging i 2024. På kartet nedenfor vises hva som er registrert innenfor planområdet og nærliggende område. Her det er blitt registrert både rødlistede og truede arter i form av tårnseiler (reg. 2021) & lomvi (fugle) og flitbjørnebær (karplanter). Filtbjørnebær er registrert på sørsiden av Gooseveien – mellom veien og parkeringsplassen til friområdet på Groos.



8 Kart som viser registrert naturmangfold, hentet fra naturbase.no (hentet 6.1.2026).

3. RAMMER OG PREMISER

3.1. OVERORDNEDE FØRINGER OG PLANER

Rikspolitiske planretningslinjer og føringer som er særlig relevante for planarbeidet:

- T-2/08 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging (1995)
- T-1442 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (2021)
- T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i planleggingen (2012)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2022)
- Nasjonal transportplan (2022-2033)

Aktuelle lover:

- Plan- og bygningsloven
- Naturmangfoldloven (§§ 8-12)
- Folkehelseloven (§ 4)
- Kulturminneloven

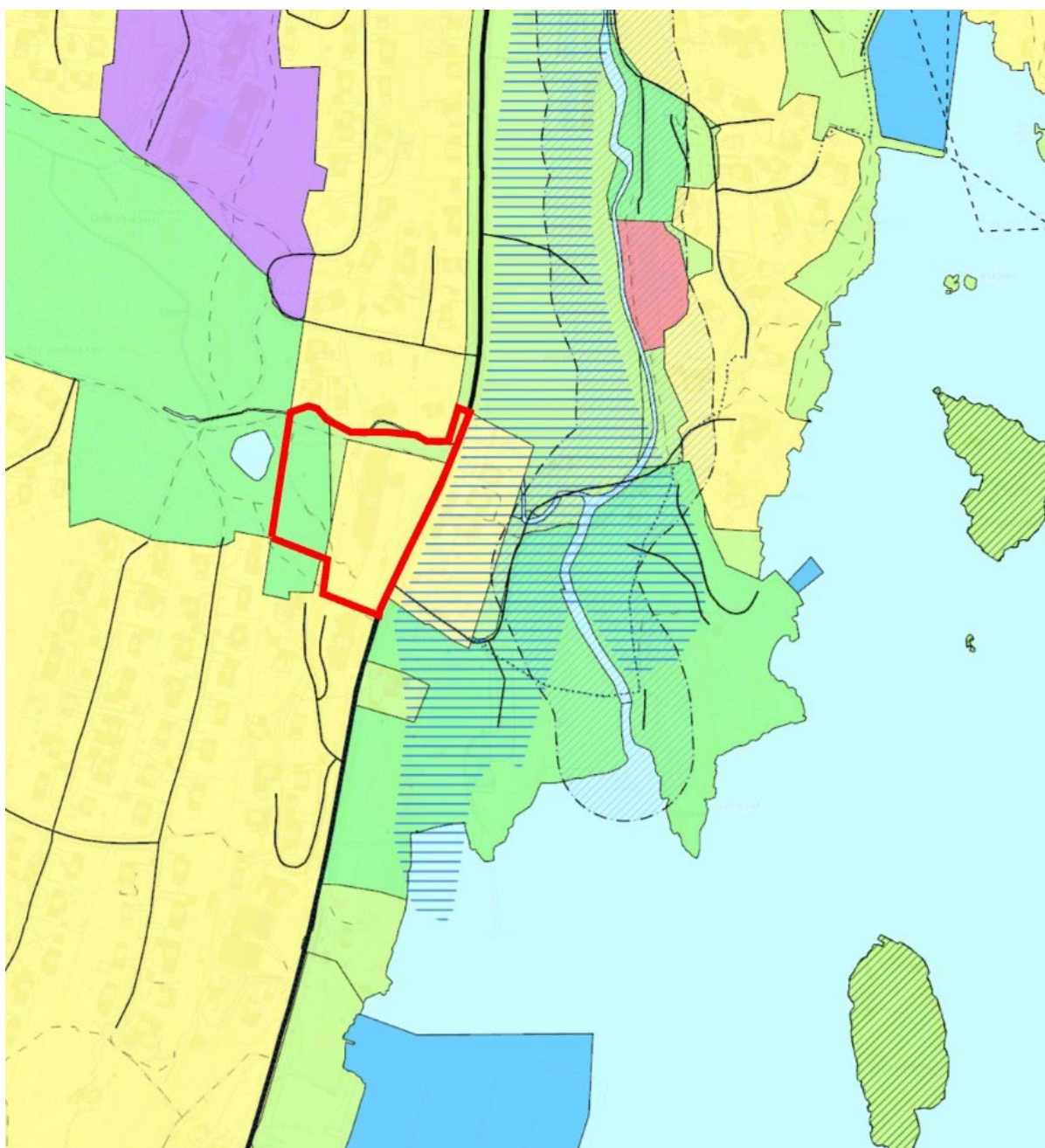
Regionale planer og føringer

Regionplan Agder 2030: Planen har fem hovedsatsingsområder:

- Attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter
- Verdiskaping og bærekraft
- Utdanning og kompetanse
- Transport og kommunikasjon
- Kultur

Kommuneplanen for Grimstad kommune 2019-2031

I kommuneplan for Grimstad kommune 2019-2031 er området avsatt til boligbebyggelse og LNF (landbruks-, natur- og friluftsmål).



9 Utsnitt av kommuneplan, hentet fra kartløsning for Grimstad kommune

Gjeldende reguleringsplan:

Eiendommen ble ferdig regulert i 2014. I gjeldende reguleringsplan er planområdet delt fra 1-4 boligbebyggelse områder, etc. som vist på reguleringsplan nedenfor. Krav til lekeplass er blant annet sikret innenfor friområdet ved Groosedammen.

Dagen i dag er området ikke brukt som det er regulert. Det er derfor omregulering er igangsatt, hvor av formålene tilpasses med bruk av planområdet i dag og til framtid som er tenkt på to nye bygninger.



3.2. KOMMENTARER OVERORDNEDE FØRINGER OG PLANER

I hovedsak ivaretar prosjektet de aktuelle statlige retningslinjene. Prosjektet tar utgangspunkt i å utvikle et boligtilbud rettet mot førstegangsetablerere, Grooshaven er især tilbudet interessant for unge, som trenger bolig til en har mulighet til å betale og som er tett på utdannelse sinstitusjoner og det nærliggende natur- og strandområde. Som en del av tilbudet vil beboerne ha mulighet for dele biler, el- sykler og el-sparkesykler og det ønskes å lage en regulering om maks parkering på området, da der ikke er behov for kommunens anbefalte parkeringsnorm. Gjeldende parkeringsnorm sier følgende: Boenheter under 65m² skal ha min 1,0 parkeringsplass per enhet og boenheter over 65m² minimum 1,5 per enhet. Prosjektet har derfor søkelys på at skape en lokal bærekraftig løsning som minsker CO₂-utslippet og derved er mer miljøbevisst. Den gjeldende reguleringsplan ligger i dag også opp til at området må bebygges på definerte felter på ovenstående plan.

4. PLANFORSLAGET

4.1. HOVEDGREP

Planforslaget legger stor vekt på å skape et bærekraftig boligområde ved å tilby boliger i størrelse og prisklasse tilpasset behov, ønsker og økonomi i forhold til førstegangsetablerere, single, handikappede og brukere med spesielle behov. Det ønskes i planen å tilrettelegge for flest mulig boliger (leiligheter), tilpasset brukerens behov i forhold til økonomi, parkering og bidra til å redusere utslipp av klimagasser på lokalt nivå. Det vil generelt bli søkelys på bearbeidelse av uteoppholdsarealer da dette vurderes som en kvalitet for beboerne, naboer og områdets brukere.



11 Bilde fra 3D-modell som viser ny og eksisterende bebyggelse sett fra fugleperspektiv. Ny lekeplass etableres i bakkant av dagens bebyggelse.

Leilighetsbyggets plassering er med gangavstand til universitetet og ca. 10 min avstand til Grimstad sentrum på sykkel. Kombinert med resultatet fra en undersøkelse av 60 enheter med samme målgruppe, viser at 30-35% av parkeringsplassene benyttes. Det ønskes derfor å tilrettelegge for en lokal mobilitetsløsning med deling av elbiler, el-mopeder, el-sykler, sykler og andre ressurser. Deling av elbiler og alternative fremkomstmidler er den beste og sikreste måten å redusere behov for eget kjøretøy, belastning av miljøet og ikke minst redusere de faste utgiftene til beboerne. En sådan deleordning kan løses med en sameieavtale og gir derfor beboerne mulighet for å booke et transportmiddel når det trengs – avhengig av behov og avstand. Hvis parkeringsbehovet reduseres i området, kan disse arealer da brukes til rekreasjon og aktivitet.

Den overordnede visjon for dette prosjektet er at helhetlig skal bli en inngangsport for Grooseveien 64, for både eksisterende- og nye beboere, besøkende og forbipasserende både som visuell- og bærekraftig forgjenger på Groos.



12 Bilde fra 3D-modell som viser ny og eksisterende bebyggelse

4.2. AREALBRUK

FORMÅL	Areal (m ²)
§12-5. Nr 1 – Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	2 448,6 m ²
Energianlegg	14,6 m ²
Renovasjonsanlegg	32,0 m ²
Uteoppholdsareal	458,9 m ²
Lekeplass	670,5 m ²
§12-5. Nr 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Kjøreveg	645,6 m ²
Gatetun	596,5 m ²
Gang-/sykkelveg	345,8 m ²
Gangveg/gangareal/gågate	190,2 m ²
Annen veggrunn - grøntareal	413,3 m ²
Parkering	108,5 m ²
Parkeringsplasser	1 258,1 m ²
§12-5. Nr. 3 – Grønnstruktur	
Turveg	547,5 m ²
Friområde	4 512,9 m ²
Vegetasjonsskjerm	257,0 m ²
TOTALT	12 499,8 m ²



13 Forslag til plankart for detaljregulering for Grooshaven

4.3. BEBYGGELSE, STRUKTUR & TILTAK

Planlagt bebyggelse i dette området er et nytt bygg, samt renovering av eksisterende bebyggelse. Renoveringen pågår og er oppussing av leilighetene slik at man tilbyr to- til tre-romsleiligheter på 31m² og 59m² eksklusive gang. Ny bebyggelse vil som utgangspunkt videreføre mindre enheter, samt mulighet for to større enheter på den tilbaketrukne toppetasjen. Ny bebyggelse tilpasser seg eksisterende omkringliggende bebyggelse. Videre skal bebyggelsen tilpasse seg landskapet og terrenget for øvrig.



14 Bilde fra 3D-modellen

Eksisterende bebyggelse:

Leilighetsbygg på fire etasjer fra 1974 med 61 leiligheter som ble renoveret fra 2018 frem til nå og fikk tilføyd balkonger og balkongdører. Bygget var tidligere studentboliger og på sommeren har leilighetene vært leid ut til feriegjester i Grimstad. Bygget har flatt tak og er bygd opp med yttervegger bestående av betong, teglstein og isolert reisverk.

Ny bebyggelse:

Leilighetsbygg på fem etasjer, samt saltaksløsning med leiligheter også i loftsetasjen. I første etasje vil det i bakkant være etablert parkeringsanlegg, mens det over parkeringsanlegget vil være utearealer/oppholdsarealer. Oppholdsarealet vil være tilgjengelig fra andre etasje, samt utvendig trapp fra bakkenivået og opp. Det nye bygget kommer til å inneholde ca. 44 enheter. Utgangspunktet er at samtlige leiligheter skal være 2-/3-romsleiligheter på ca. 40 til 50 m². Bygget har saltak og er bygd opp med fasader i hovedsak bestående av tre, men med betongelementer i bygning samt på altanutkragninger. Ny bebyggelse har utgangspunkt fra omkringliggende bebyggelse med saltak og fasader i tre. Langs Gooseveien er det varierende uttrykk og høyder på bebyggelsen. Det er i dag leilighetsbygg på 5 etasjer. Ut fra de leilighetsbyggene som eksisterer i dag, så vil planforslagets nye bebyggelse tilpasse seg de uttrykksmessig og størrelse.

Terrenginngrep og avbøtende tiltak:

Det vil bli nødvendig å sprengne noe av fjellsiden for å gjøre plass til ny parkering bak bygget. Men for å unngå sprengning, kan man i prosjekteringsfasen se på muligheten for å minimere sprengningen. Ved sprengning må det foretas prøvetaking og utarbeidelse av tiltaksplan for sulfidførende bergarter. Undersøkelser som er foretatt har påvist forhøyede verdier innen sulfid innenfor områdene hvor det skal bebygges og eventuelt etableres nytt parkeringsareal. I tillegg til bilparkering foreslås det også sykkelparkering og et mindre lekeområde. Dersom det viser seg at parkeringsarealet ikke er nødvendig, da færre vil ha egen bil, så vil hele eller deler av arealet bli benyttet som uteoppholdsareal. Når det gjelder fjellsikringen så må denne sikres. Sammenligner man naboenes løsning kan man velge fjellbolter som fjellsikring, mens andre har valgt fjellbolter og samtidig sprøytet fjellsiden med betong. På bakkenivå av fjellsiden kan det igjen etableres klatreplanter, som gjør fjellsiden grønn.

Planbestemmelsene ivaretar i tillegg at det kan etableres støttemur i terreng. Eventuelle støttemurer kan ikke ha en synlig høyde over 6 meter totalt. Men ved såpass store høyder, så har planbestemmelsene stilt

krav om at det allerede ved over 3 meters høyde, så skal det terrasseres. Ved terrassering så skal det være min. 1 meter mellom murene.



15 I bakkant av eksisterende bygg foreslås det mulighet for parkeringsplasser, sykkelparkering og et mindre lekeområde.



16 Bilde fra modell som viser lekeplassen sentralt i området og stien/joggeløypa langs bekken.



17 Bilde fra modell som viser nytt leilighetsbygg i hvordan det er vil bli i forhold til eksisterende bebyggelse.

Estetikk:

I estetisk veileder for Grimstad kommune er det angitt ti retningslinjer. For Grooshaven og ønsket utbygging er det først og fremst punkt 5. Fortetning som er aktuell. Ved en fortetting av Grooshaven har det vært viktig at ny boligbebyggelse *ikke skal provosere dominerende byggeskikk eller medvirke til lite stedstypisk arkitektur i form, materialvalg og dimensjonering*. Det nye bygget er tilpasset i høyden i forhold til den eksisterende kontekst. Det gir derfor mindre sjanse for omkringliggende naboers utsikt. Byggets materialer refererer både til det eksisterende bygg, men også til de omkringliggende hus i området – det blir derfor en moderne arkitektonisk kvalitet, som er med på å binde boligtypene sammen i området. Det nye bygget vil heller ikke ødelegge eksisterende områder for rekreasjon og lek. Groosdammen og friområdet på Groos vil isolert sett ikke bli berørt av ny utbygging. Dette er med bakgrunn i avstand til det nye bygget. For Groosdammens del vil også vegetasjonen mellom nytt bygg og selve dammen ivareta eksisterende kvalitet ved opphold og bruk av rekreasjonsområde. Erfaringsmessig er det den tiden av året da natur- og friområdet ved Groosedammen er hyppigst benyttet av allmennheten. Derfor må det tas hensyn til bruken av området og når tid på året friområdet i hovedsak benyttes, ved vurderingene av konsekvensene som nytt bygg gir for nær- og fjernvirkning. Bygget vil heller ikke medføre silhuettvirkning fra f.eks. Groos badeplass eller lenger ute på sjøen.



18 Bilde fra modell som viser utsikten fra Groosdammen med tett vegetasjon, og eksisterende bygg skimtes midt i bildet, mens nytt bygg ikke vil være synlig. Nedenfor er bilde tatt på stedet og viser utsikten fra Groosedammen med tett vegetasjon.



Uteoppholdsareal / Friluftsmål:

Grooshaven ligger langs en av byens mest populære løperunder. For alle som trener langs veien og beboerne i Grooshaven beholdes dagens sti langs bekken opp til Groosedammen. Ved Groos badeplass vil det bli satt opp Tuftepark som kan benyttes til trening og lek. I denne planen er det rekkefølgekrav om at dette skal være sikret gjennomført. Når det gjelder stien opp til Groosdammen kan etableres gjerde mot bekken som fungerer som sikkerhetsstengsel mot bekken. Dette området er foreslått som friområde i planforslaget.

Grimstad kommunes bestemmelser til kommuneplan nevner enkelte krav til uteopphold, lek og rekreasjon. Bakgrunnen for dette er at det skal være gode kvaliteter og sikre gode resultater. Kommuneplanen deler kommunen i tre soner (A, B og C). Sone A og B er avgrenset av byplanen, mens sone C gjelder for kommunen for øvrig. I dette tilfellet vil Grooshaven være i sone C. Samtidig ligger det tett til UIA, skoler, sentrum og friområdet på Groos, noe som vi mener taler for at arealkravene vurderes ut fra beliggenheten og de kvalitetene som finnes i nærområdet. For sone C vil vi nevne at bestemmelsene angir at *det til lekeareal skal det settes av minst 25 m² per boenhet, til felles uteoppholdsareal skal det settes av minst 15 m² per boenhet og til privat (skjermet) uteoppholdsareal skal det settes av minst 8 m² per boenhet.*

Som uteoppholdsarealer, lekearealer og friområder som regnes med i arealet for beboerne innenfor planområdet, vil nevnte friområde kunne medregnes. I tillegg til balkonger, avsatte uteoppholdsarealer og lekearealer, samt at Groosdammen og dens rekreasjonsområde er en del av boenhetenes nærområde for uteopphold. Ved å ta med Groosdammens område i beregningen, vil det gi cirka 110 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Dersom dette området utelates i beregningen, vil areal til trening, lek, balkongareal og uteopphold gi cirka 30 m² pr boenhet. Det avhenger litt av størrelsen på balkongen. Ved å spesifisere de ulike arealene avsettes det 1.323 m² til lek- og treningsareal. Pr. boenhet vil det si cirka 12,5 m². Videre vil arealene omkring Groosdammen kunne benyttes som lek og uteopphold. I tillegg er planområdet i kort avstand til UIA, ca. 700 meter, og sentrum, 1,8 km. Avstand og tilgrenset rekreasjonsområde mener vi taler for at areal pr. boenhet kan reduseres.

Området har i dag en vedtatt reguleringsplan der Groosedammens område tas med i beregningen av uteoppholdsareal: «o_F2 skal kunne medregnes i arealberegningen for uteoppholdsareal for B_1 – B_4.» I utgangspunktet ser vi ikke grunn til å endre den muligheten, spesielt med tanke på beliggenheten til boligområdet. I tillegg vil de store allment tilgjengelige friområdene, utover Groosedammen, bli benyttet av fremtidige beboere. I dagens reguleringsplan for området er det en bestemmelse om at det innenfor Groosedammens friareal kan etableres lekeplass. I utgangspunktet ønsket vi dette videreført, men i avtale med kommunen foreslås det heller at det stilles rekkefølgekrav om oppgradering av eksisterende lekeplass sørvest for Groosdammen – i enden av Speiderveien. Videre er det tatt inn at det skal utarbeides utomhusplan som viser alle tiltak innenfor aktuelle friområder.



19 Bilde fra modell som viser etablering av lekeplass på cirka 250 m² i bakkant av Grooshaven. Lekeplassen er atskilt fra parkeringsarealer, samt fra eksisterende nettstasjon.



20 Bilde fra modell som viser etablering av lekeplass på cirka 250 m² i bakkant av Grooshaven. Lekeplassen er atskilt fra parkeringsarealer, samt fra eksisterende nettstasjon. Her fra sykkelparkeringsanlegget.

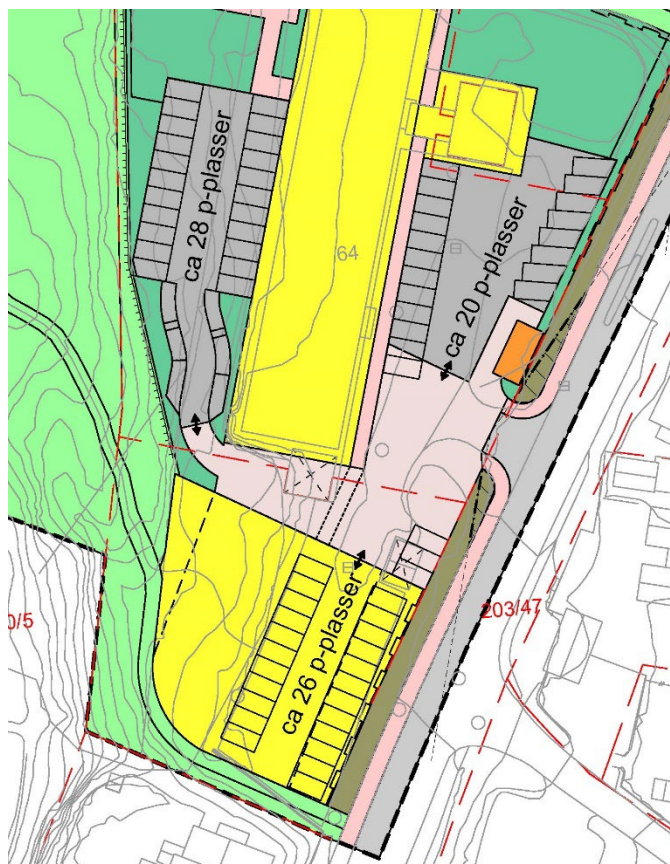


21 Bilde av forslag til utomhusplan.

4.4. SAMFERDSELSANLEGG – MOBILITET

Parkering:

Parkering løses med overflateparkering samt et parkeringsareal innpasset i det nye bygget. Det foreslås grønt parkeringsareal med integrerte løsning til overvannsdisponering med eksempelvis permeabelt parkeringsareal, regn- og filtreringsbed med størst mulig utnyttelse av vegetasjon. Ivaretagelse og løsninger avklares i forbindelse med teknisk planer. Det er foreløpig beregnet at tiltaket ikke gir vannproblemer for omkringliggende arealer, eiendommer, veier, hus etc. Det fordrer at man ivaretar aktuelle løsninger for håndtering av overvann fra tak, eiendom og omkringliggende områder. Dette fremkommer i utarbeidet notat.



22 Utsnitt av plankart der vi også har vist antall parkeringsplasser og hvordan disse kan plasseres.

For å sikre enheter som tilpasser seg den nære beliggenheten til UIA, er det viktig å tilby prisgunstige løsninger. Som følge av beregning av sulfidholdig berggrunn, er det foretatt vurdering omkring parkeringsarealet innenfor BB3. Berggrunnen vest i BB3 ønskes uberørt, pga høye verdier av sulfid. I den forbindelse er det vurdert at parkeringskjeller i bygget. Se løsning ovenfor. Det gir flere innendørs p-plasser. Samtidig fordrer det at parkeringsarealet under bakken tillates bebygd ut til eiendomsgrense mot veien. I og med at det uansett skal etableres støyskerm, vil parkeringskjellerens vegg fungere som støyskerm.

Det ønskes i planen å sette et maks krav for parkering på samme måte som i Grimstad sentrum. Det er forpliktet at det må være i minimum 66 parkeringsplasser. Det er med bakgrunn i avtaler som ligger til grunn med dagens bebyggelse. I og med at det foreslås parkering i nytt bygg, kan det bli opp mot ca 74 parkeringsplasser i planområdet. På bakgrunn av interne undersøkelser er det i dag telt et behov på 0,3 p-plasser pr boenhet, dette understreker at behovet er mye lavere enn kravet til parkering. Bilparkeringen minimeres og det foreslås lavere parkeringsdekning enn kravene i kommuneplanen. Dette ut fra erfaringstall fra tilsvarende bynære prosjekter i andre byer, for eksempel Kristiansand. Selv om eksemplene i Kristiansand er i selve bykjernen, så er de lengre unna UIA. Vi nevner leilighetsprosjektene St. Josephs og tidligere Kongensgate skole. Begge har sentral beliggenhet med kort avstand til rekreasjonsområder og byliv, samt i underkant av 10 min på sykkel fra UIA. Begge eksemplene har cirka 50 leiligheter i størrelsesorden 30-60 m². Ingen av prosjektene har egen parkeringsplass. St. Josephs hadde krav om 2 delebiler, men etter hvert så

stod disse bilene mer stille enn de var i bruk. Derfor er tilbudet nå redusert til at det tilbys mulighet for leie av 1 delebil. Disse eksemplene mener vi viser at mindre enheter, og sentralt beliggende leiligheter, ivaretar ønsket parkering for sine beboere selv om det tilbys mindre enn 1 parkeringsplass per boenhet. Området ligger som nevnt kun 10 minutter i gangavstand fra UIA.

Bildeling blir mer og mer vanlig for bynære områder, og spesielt for områder nært tilknyttet universitets- og utdannelseinstitusjoner. Dette er tema som det er foretatt flere erfaringer omkring. Både nasjonalt og internasjonalt. På Grooshaven vil bilene som deles bli etablert i nytt parkeringsanlegg. Etter som man ser hvordan dette blir benyttet av beboerne, gir det muligheter for å forsterke de gatetunsløsningene som ivaretas. Området og løsningen for gatetun og parkering er et av detaljene som må vises i forbindelse med utarbeidelse av situasjonsplan. Her vil det blant annet tydeliggjøres hvordan intern atkomst og arealer for myke trafikanter løses. Samtidig må det legges til rette for tilfredsstillende parkeringsdekning slik at det ikke medfører at den offentlige parkeringsplassen på Groos tas i bruk av beboere. Vi tror at forslag til plan avveier dette og gir en fleksibilitet i bruken av avsatt arealer.

Det ønskes å sikre minimum 4 delebilsparkeringsplasser, i tråd med politisk vedtak, som vil kunne deles av samtlige boenheter innenfor planområdet. Dette er et tiltak hvor man tenker at en deleordning av ulike transportmidler vil senke parkeringsbehovet ytterligere. Mindre parkering gir også god mulighet for å skape enda bedre uterom til fordel for beboere og allmennheten. Antallet er tatt med utgangspunkt i de erfaringene man har gjort seg fra andre tilsvarende områder.

Gjesteparkeringsplasser inkluderes i parkeringsanleggene som er avsatt. Det vil si at maksimalt 66 plasser også inkluderer parkering for gjester.

Sykkelparkering:

Det er foretatt en telling av antall sykler, og da kom vi frem til at ca. 30 sykkelparkeringsplasser er i bruk.

Sykkelparkering skal tilpasses etter Grimstad kommunes standarder, hvor det anbefales sykkelplasser under tak, fortrinnsvis på minst 30% av plassene. Kommunen anbefaler en generell norm på min. 1,5 per enhet, men med boenheter på mindre enn 65m² kan man akseptere min. 1,0 per boenhet. I all hovedsak vil det etableres mindre enheter, noe som dermed skulle tilsi 1,0 sykkelparkeringsplass pr. boenhet (min 108 plasser). Det er avsatt et eget areal hvor sykkelparkeringsplassene ivaretas.

I Grooshaven etableres rom med sykkelverksted med verktøy og plass til reparasjon og vedlikehold av sykler/vogner. Dette blir en felles ressurs som deles mellom leilighetene i Grooshaven. Disse ressursene ser vi er attraktive og viktige i de to nevnte eksemplene fra Kristiansand.

Kollektivtrafikk:

Planområdet ligger 10-15min gang fra nærmeste bussholdeplass på Vesterled/420, hvorav det er sju ulike bussforbindelser (100, 100E, 101, 140, 145, 146, N101). Disse går cirka hver halvtime i rushtid og en gang i timen utenfor rushtid.

Til deres orientering pågår det et arbeid knyttet til sykkelfelt og rabatter på fylkesvegnettet i dette området. En av løsningene som diskuteres, er å fjerne rabatter, sykkelfelt, senke fartsgrensen og etablere fartshumper.

Myke trafikanter:

Grooseveien har separat gang- og sykkelsti, denne skal fortsatt prioriteres og sikres. Planforslaget ivaretar en god trafiksikkerhet. Når det gjelder fylkesveiens løsninger med blant annet fotgjengerfelt og rabatter, så har de i forbindelse med høringen informert om at det pågår et arbeid knyttet til sykkelfelt og rabatter på fylkesvegnettet i dette området. En av løsningene som diskuteres, er å fjerne rabatter, sykkelfelt, senke fartsgrensen og etablere fartshumper. Det vil samtidig bli sett på trafiksikkerheten og plassering av fotgjengerfelt.

Langs Goosebekken finnes en gang- og sykkelsti og bak Groosedammen forbindes disse til et stinett som både har forbindelse til UiA samt boligområdet vest og sør for dammen. Stinettet er en del av rekreasjonsområdet og blir benyttet mye også til fritidsaktiviteter såsom gåturer og utendørs joggeturer.

Innenfor plangrensen er der en snarvei opp til Groosedammen, som avsettes i planen som tursti.

Kjøreatkomst:

Planforslaget opprettholder dagens atkomst til Grooshaven. Dette ivaretar samtidig de siktkrav og gir en god trafikkavvikling. Lav fart i krysset vil forbedre situasjonen. Det skal fortsatt sikres god siktbarhet til/fra Gooseveien.

Trafikksikkerhet:

Generell trafikkøkning ved utvidelse av nye boliger. Økningen er ikke så stor at det anses for å påvirke det omkringliggende området og som beskrevet ovenfor vil et kryss forbedre situasjonen og fortsatt ha søkelys på god sikt samt separat sykkel- og gangsti.

4.5. TEKNISK INFRASTRUKTUR

Anlegg:

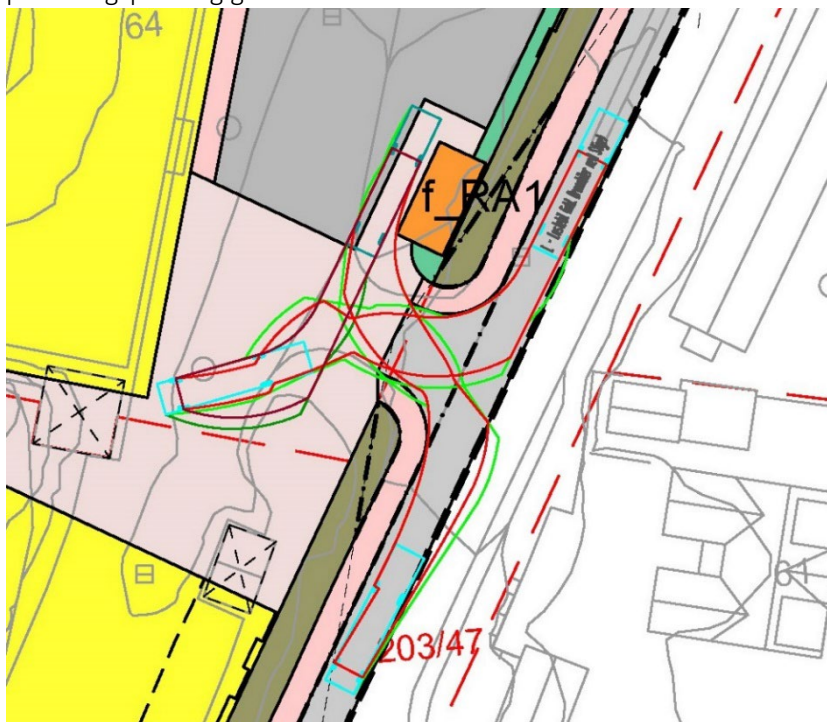
Det er eksisterende energiforsyning i form av kabler i planområdet og disse skal tas høyde for ved utgravning og videre utvikling.

Eksisterende vannforsyningsledninger vurderes som tilstrekkelig. Ny bebyggelse skal kobles til eksisterende ledningsnett.

Høyspenningskablene som ligger innenfor planområdet, skal tas hensyn til ved fremtidig utvikling så fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres.

Avfallshåndtering:

Nedgravd avfallsløsning plassert foran det eksisterende bygg, skal tilpasses Grimstad Kommunes avfallsnormer. Anlegget er plassert foran det eksisterende bygg og som en del av eksisterende parkeringsplass og gatetunet i forkant av Grooshaven.



23 Illustrasjon som viser hvordan renovasjonsbilen enkelt kan komme til den nedgravde avfallsløsningen.

Ladestasjon for el- & hybrid biler:

Det ønskes at det skal sikres ladestasjoner for el- og hybridbiler. Det er i planforslaget ikke stilt krav om det, men det er stilt krav om at det skal settes av to parkeringsplasser til delebiler. Erfaringsmessig er samtlige delebiler i bynære strøk el-biler. Disse plasseres som en integrert del av parkeringskjelleren til det nye bygg.

4.6. OVERVANNSHÅNDTERING OG BLÅGRØNNE LØSNINGER

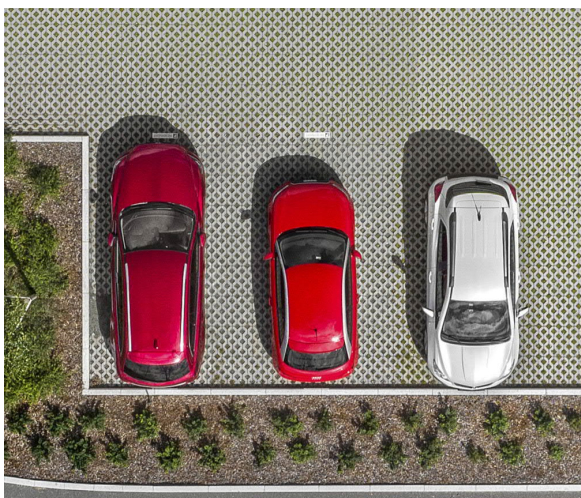
Ny bebyggelse skal ikke føre til økning i overvann eller tilførsel av mer vann til det kommunale ledningsnett. Det er utført en faglig vurdering omkring overvannshåndtering. Endelig detaljering vil være en del av teknisk plan, men notatet viser til en videre strategi omkring infiltrasjon av lett nedbør, forsinke og fordrøye mer omfattende nedbør (tilsvarende 20-års returintervall) og at man sikrer trygge flomveier for ekstrem nedbør. Fordrøying vil være et åpent eller lukket system for å holde tilbake mindre flomepisoder. Av praktiske årsaker kan dette samkjøres med fundament til prosjektert vei eller bygg. Notatet viser til generelle tiltak som kan redusere fordrøyningsbehovet. Det kan være permeable flater på parkeringsområdene og takene, samt permeable regnbed.

Groosedammen har i dag et areal på 850m². Vanndybden er antageligvis ikke mer en 0,5-1,5m som ca gir et potensielt volum fra 600-1000m³.

Damstrukturen i seg selv kunne hatt en bedre standard, men selv om fronten virker i dårlig stand kan den indre fyllmassen være i god stand. Et brudd kan eventuelt komme av overflatevann fra oversvømmelse av dammen som eroderer ned i fyllmassene. Gress og vegetasjon vil eventuelt motvirke dette. Dammuren i seg selv vil også motvirke dette ved at erosjonsgrensen ikke senkes.

Terrenget er av en slik karakter at større vannmengder fra Groosedammen vil følge den lille bekkedalen ned til Støyterbekken. Rør under sti vil derimot være begrensende på transport av vann mengdene. Terrenget i nedkant vil også fordele vannmengdene over et større område og gi det mindre kraft, men uansett dreneres mengdene forbi eksisterende bygg.

En mulig løsning kan være å oppruste yttersving i bekk på de utvalgte lokalitetene for å temme og kontrollere vannmengder ved flom og en potensiell hendelse. Overskuddsmateriale fra utsprengning kan brukes til slikt og være en ressurs i denne sammenheng. I den forbindelse er det avsatt areal innenfor planområdet hvor dette tillates etablert. Videre er det satt av areal som tilsier at erosjonstiltak, dimensjonering av kulvert under turstien og høyde på flomvoll avklares i forbindelse med teknisk plan. Det vil være før det gis rammetillatelse til ny bebyggelse.



24 Eksempel på parkeringsområde med gressarmert betong



25 Eksempel på permeabelt tak med bergknappmatte

4.7. GRØNNSTRUKTUR

Det er i planområdet registrert hule eiker som rødlistet art, disse skal bevares ved fremtidig utvikling av området. Generelt er der et stort ønske om at bevare så mye fjell og beplantning på området så mulig.

Friluftsliv:

Grooshaven ligger langs en av byens mest populære løperunder. For alle som trener langs veien og beboerne i Grooshaven etableres et lek- og trenings-område/Tuftepark langs bekken langs veien opp til Groosedammen. Det settes opp apparater som kan benyttes til trening og lek. Dette blir en felles ressurs for allmenheten og beboerne i Grooshaven. Videre er det kort avstand til Groos friområde med badestrender og grønne områder, samt til Støyderbekken Diskgolfbane.

4.8. SOSIAL INFRASTRUKTUR (BARNEHAGE-, SKOLE-, HELSE-, OG KULTURTILBUD

Denne planen har ikke konsekvenser for eksisterende sosial infrastruktur.

4.9. BARN OG UNGES INTERESSER

Barn og unges interesser blir ivaretatt ved at Groosedammen og parkområdet rundt beholdes, samt at det etableres lekeplass i forkant og bakkant av eksisterende bebyggelse. Lekeplassene har et samlet areal på cirka 700 m². I tillegg kommer det en oppgradering av eksisterende lekeplass sørvest for Groosedammen, i enden av Speiderveien. Tursti- og gangsystemer beholdes innenfor planområdet.

4.10. UNIVERSELL UTFORMING

Planområdet er et forholdsvis lite i areal med to leilighetsbygg med største delen av arealet som blir bevart eller etablert som rekreasjonsområde. Som utgangspunkt vil disse arealer være tilgjengelig for allmenheten, især i forbindelse med stien ved siden av Groosebekken. Parkering og sykkelparkering vil hovedsakelig være tilknyttet bebyggelsen.

4.11. KULTURMINNER

Det er ikke registrert kulturminner eller fornminner i planområdet, men der er registrert funn av kulturminner nær sjøen. Denne vil ikke bli berørt av planforslaget og derfor ble området befart av arkeolog 15.08.17. Området ble vurdert til å ha lavt potensiale for automatiske fredete kulturminner. Dersom det ved tiltak i marken oppdages kulturminner skal arbeidene stanses i den utstrekning de kan berøre disse eller deres sikringssone på 5 meter.

4.12. RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE

I ROS-sjekklisen er det ikke avdekket forhold utover forholdet omkring forurensset grunn. Ros-sjekklisen kan leses i sin helhet som eget vedlegg.

4.13. LUFTKVALITET

I retningslinje for behandling av luftkvalitet i planleggingen, heter det i punkt 5. at reguleringsplaner i områder med antatt luftforurensning over de anbefalte grensene skal omtales. Dette kommer ikke til anvendelse i dette området da luftkvaliteten i dette området betraktes om god.

4.14. LYD OG STØY

Det er beregnet vegtrafikkstøy og T-1442, retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2016), skal legges til grunn ved arealplanleggingen. Det foreligger trafikk tall fra 2020 fra Statens vegvesen presentert i NVDB. Tallene er framskrevet til beregningsåret 2042. Det er utført kartlegging av eksisterende situasjon iht. T-1442. Deler av planområdet for bebyggelse og støyømfintlig utendørs oppholdsplasser mot Grooseveien vil ligge i gul støysone. Eksisterende boligbygg på eiendommen vil ikke bli påvirket av foreslått utbygging.

For ny situasjon er støykoter beregnet 2 m over bakken og beskriver støynivået på uteområder. Det er også beregnet støynivå ved støyutsatte fasader og terrasser i alle etasjer. På nybygget vil fasade mot veg og utendørs oppholdsplasser i tilknytning til denne få støy over grenseverdien. Lekeplassen vil også få støy over grenseverdien. Område for mulig felles utendørs oppholdsplasser på baksiden av nybygger vil få støynivå lavere enn grenseverdien.

Det er foreslått skjermingstiltak. Foran foreslått nybygg er det foreslått støyskjerming langs vei. Topp skjerm i høyde 1,0 m over H01 på nybygget. Det er foreslått tett rekkverk på alle terrasser mot veg i nybygget. Foran lekeplassen er det foreslått støyskjerming langs vegen.

Med foreslått skjerming vil alle utendørs oppholdsplasser på terrassene i nybygget tilfredsstillende grenseverdien for støy. Fasade mot veg, som også blir skjermet av dette terrasserekkverk, vil tilfredsstillende grenseverdien for støy. Støynivået vil også være tilfredsstillende ved øvrige fasader. Støynivået på lekeplassen vil tilfredsstillende grenseverdien for støy.

4.15. ANLEGGSFASEN

I utgangspunktet skal planområdet bygges ut samlet. Dette er gunstig opp mot massebalanse og intern håndtering av masser. Samtidig må massehåndteringen avklares med tanke på forurensede masser. Endelig detaljert tiltaksplan må også avklare anleggsfasen. Transportbehovet blir minimalt, som igjen gir mindre utslipp og mindre støy.

4.16. FORURENSNING

Det er utarbeidet en sulfidførende bergartsundersøkelse med prøvetaking. Den viser en risiko for sulfidførende bergarter i fjellet.

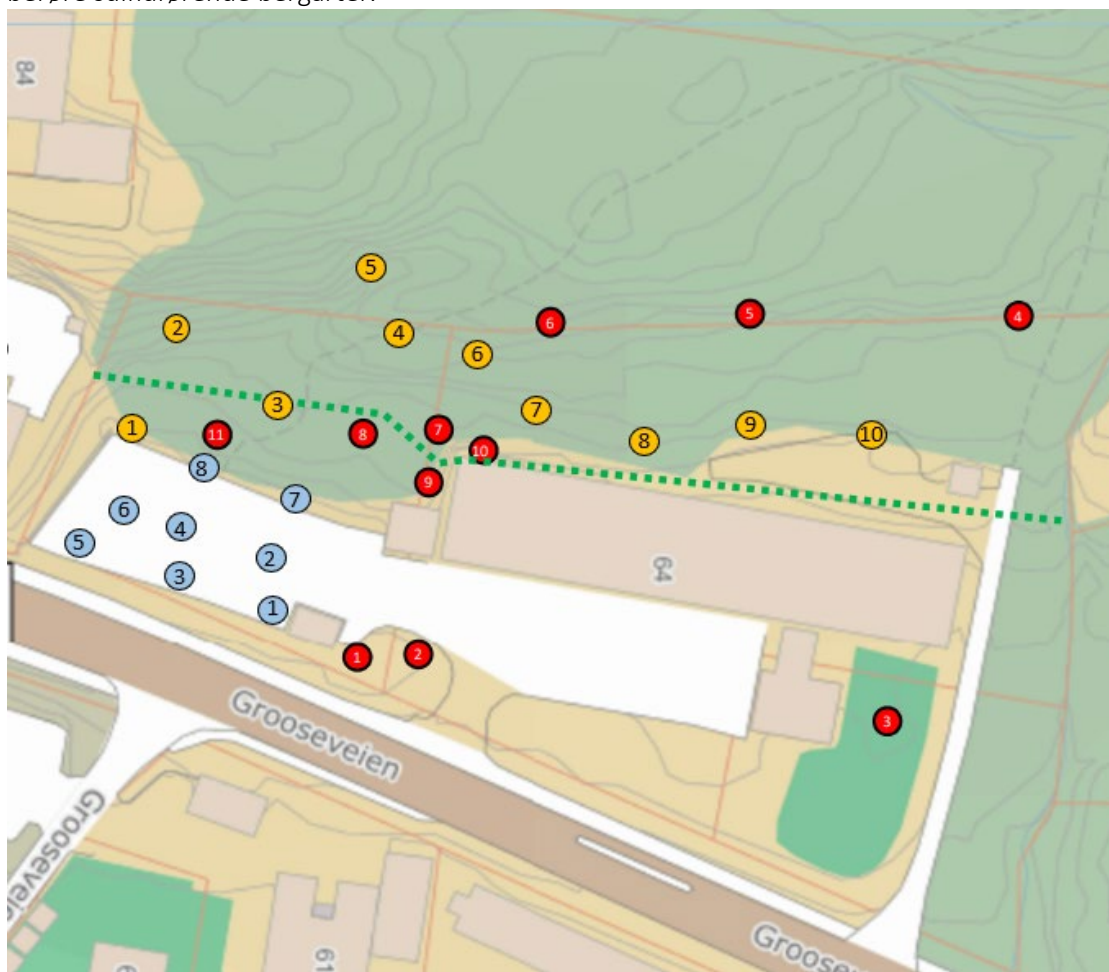
Den midlertidige konklusjonen beskriver at prøvene ble tatt fra de blotningene som var tilgjengelige og vegetasjonsfrie. Det var i forkant synlig hvilke deler av området som var forvitret. Prøvene stadfestet dette

med å gi utslag på sulfid. Av elleve prøver viste seks å være i høy kategori ved peroksid metoden. Disse var lokalisert i sørlig del på siden av dagens blokk i overkant av dagens P-plass.

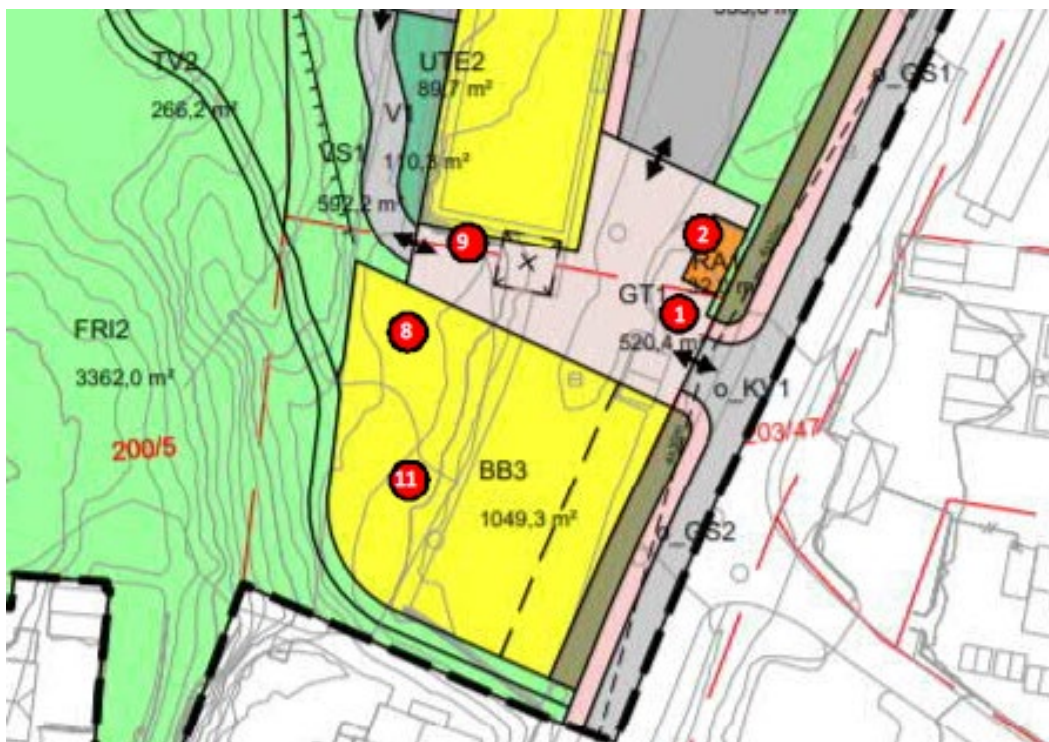
Tiltaket er håndterbart, men for å bestemme en mer nøyaktig overgang mellom sulfidførende og rene bergarter bør området renskes og blottlegges. Det er foretatt undersøkelser som har medført endret løsning innenfor BB3. Endelig tiltaksplan vil foreligge når den er klar. Uansett vil ikke planen bli lagt ut på høring før den endelige versjonen foreligger. Men på generelt grunnlag bør det suppleres med prøver. Ved dyp utsprengning bør det også foretas representative prøver fra tilsvarende dyp. Det kan eventuelt samkjøres ved boring til sprengsalver. Rene bergarter bør deretter skilles ut og det bør lages en tiltaksplan for håndteringen av sulfidførende bergarter. Tiltak i forkant, under og i etterkant av anleggsperioden er sterkt styrt av sårbarheten til vannresipienten som igjen er forbundet med volumberegningene til de sulfidførende bergartene. Derfor er det essensielt å utrede dette før tiltaksplanen blir utarbeidet og slik at en kan forstå arbeidsomfanget.

Med utgangspunkt i prøvene og anbefalingene er det stilt krav om tiltaksplan som skal godkjennes av forurensningsmyndigheten før det gis rammetillatelse til tiltak i grunnen. Det er kun i den sørvestre del av planområdet, og også der grunnarbeid skal foregå, at det er aktuelt. Denne faresonen – forurenset grunn er tatt med i plandokumentene med utgangspunkt i den sulfidførende bergartsundersøkelsen.

Sprengning i bakkant av eksisterende P-plass sør i tiltaksområde for å gjøre plass til bygg BB3 berører sulfidførende bergartsprøver. Det samme vil tilkomsten (V) fra nedre plan (GT1) fremfor blokken opp til øvre plan (PP1) bak blokken. Planering og nedsprengning for å få på plass til renovasjonsanlegg (RA) vil også berøre sulfidførende bergarter.



26 Utsnitt av prøvepunkt for sulfid, der de ulike fargene på punktene illustrerer prøvelokasjonene og de tre omgangene som prøvene er tatt. Grønn linje viser grensen mellom sulfidførende prøver og rene prøver. Den grønne linjen er kun teoretisk basert på de punktene som foreligger, men følger tilfeldigvis orienteringen til bergartsgrensene i området.



27 Fra notat vedrørende sulfidførende bergarter. NB: Plankartet er ikke endret i denne illustrasjonen.

4.17. VANNMILJØ

Det vurderes at overflatevann må ledes vekk fra Goosebekken da det kan forekomme flom enkelte steder. Utover det er der ingen kjennskap til påvirkning av vannmiljøet i området.

4.18. NATURMANGFOLD

I henhold til naturmangfoldlovens § 7 er tiltaket vurdert ut ifra prinsippene i lovens §§ 8-12. Planforslaget følger opp kommuneplanens arealdel. Planområdet kommer ikke i konflikt med foreslåtte verneområder, naturtyper som er av betydning for det biologiske mangfold, ref. Direktoratet for naturforvaltning. Det berører ikke beiteområder og hekkeområder iflg. direktoratet. Planforslaget har også tatt hensyn til Groosedammen og dets parkområde, ved at dette er foreslått regulert til friområde.

§ 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.

Kunnskapsgrunnlaget baserer seg på informasjon fra offentlige databaser, samt kommunens og forslagsstillers lokalkunnskap. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig i forhold til de tiltakene som inngår i planforslaget. Av relevante innsynsløsninger på nett som naturbase.no og artskart.artsdatabanken.no viser det registreringer av hule eiker ved Groosedammen. Videre er det registrert funn av grønnfink ved Groosedammen. Ved Groosedammen er det også registrert hvitpil. I skogkanten mellom Groosedammen og dagens boligblokk er det registrert ask og hul eik. I skogkanten ved dagens

parkeringsplass innenfor planområdet ble det i 2021 registrert filtbjørnebær. Høsten 2025 var det befaringsmed Tore Berg. Han er en sentral fagperson med særskilt kompetanse på bjørnebærplanter. Resultatet var da at det ikke ble funnet eller gjenfunnet filtbjørnebær i Grooshaven.

§ 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.

Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig, med unntak av registreringene omkring hule eiker. Det er derfor foretatt registreringer av aktuelle eiker, og at disse reguleres innenfor hensynssone bevaring naturmiljø. Innenfor dette området er det også en ask, som bevares. Kunnskapsgrunnlaget vurderes heller ikke som tilstrekkelig for registreringene av filtbjørnebær. Agder Rådgivning og Tore Berg ble derfor engasjert for å vurdere naturmangfoldet generelt, og filtbjørnebær-registreringene spesielt.

Berg befarte høsten 2025 planområdet, og beskriver at det er mye bjørnebær langs parkeringsplassen og i bakenforliggende skråning. Han beskriver imidlertid disse til å være raspbjørnebær og klobjørnebær -og fant ingen filtbjørnebær. Klobjørnebær er riktignok sjelden i Norge, men de er vanlige i nærområdet og lokalt på strekningen Grimstad-Lillesand mens raspbjørnebær er vanlig forekommende i Norge fra Mandal til Kragerø.

Planforslaget er fremmet slik at naturmangfoldet omkring det viktige vannmiljøet med Groosedammen og hvitpila samt Støyderbekken med sitt livsmiljø samt plataet med naturskog like nedenfor med ask, eik og lind med tilhørende rotsystem blir alle hensyntatt og bevart ved gjennomføringen av planen. Ny bebyggelse skulle heller ikke bidra til et endret livsmiljø negativt for trærne med tanke på mikroklima eller eksponering for uheldig vind.

Hva gjelder Groosedammen og hvitpila spesielt så befinner disse seg oppstrøms planområdet. Tiltakene innenfor planen vil da ikke berøre vannmiljøet eller hvitpila ovenfor som også befinner seg på andres eiendom. Det vi imidlertid kan observere er at hvitpila er eldre, og dersom det er ønske om fortsatt å ha arten hvitpil ved Groosedammen, er det ledig kantareal ved bredden for innplanting av hvitpil. Det kan med fordel også fjernes vegetasjon bl.a. gran slik at forekomsten av hvitpila på stedet kan forynges og styrkes.

Når det så kommer til uteglemt forekomst for filtbjørnebær så synes det ikke lengre å være individer av filtbjørnebær innenfor planområdet, og det behøves da ikke å tas spesielle hensyn til denne arten i forbindelse med tiltaket.

Utover det har en derfor ikke funnet grunnlag for å bruke føre-var-prinsippet i videre vurdering. Befaringene og 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 miljøforringelse 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 miljøforringelse. 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. I forbindelse med opparbeidelse av grøntanlegg skal det ikke benyttes arter som er i strid med forskrift om fremmede organismer.

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

Planforslaget vil ikke gå på akkord med interesser knyttet til jord- og skogbruk.

4.19. KLIMA- OG MILJØKONSEKVENSER

Planområdet har som nevnt tidligere kort avstand til bussholdeplasser og det vil ta 10 min å sykle inn til Grimstad sentrum. Det er gode forhold for myke trafikanter da det på Gooseveien er etablert separat gang- og sykkelsti. I tillegg ønskes en lokal mobilitetsløsning som gir beboerne mulighet for en deleordning av elektriske transportmidler og på den måte minsker CO²-utslipp.

Der tas vare på eksisterende natur, da det ønskes å bevare og lage minst mulig inngrep i naturen så mulig.

Eksisterende bygg bevares og renoveres.

4.20. KRIMINALITETSFOREBYGGING

Området er oversiktlig og vil ha ulike aktiviteter på ulike tidspunkter i løpet av dagen. Da der i nærområdet finnes både boliger, institusjoner, rekreasjonsområder og sti- og vegnett som bidrar til aktivitet.

Bygget har store vinduspartier og altaner, som gjør bygget mer åpent og transparent og gir en bedre visuell forbindelse mellom ute og inne, hvilket kan gi en betryggende effekt på døgnets mørke timer.

Groosedammen og snarveien er ikke belyst, det er derfor viktig at arealet bak det eksisterende bygg blir lyst godt opp, men uten sjanse for boenhetene.

4.21. FOLKEHELSE

Planforslaget har intensjoner om at fremme folkehelsen både fysisk og psykisk. Der vil bli etablert trenings- og lekeapparater der gir mulighet for fysisk utendørs aktivitet. Utover det vil en deleordning av elektriske transportmidler medfører at flere vil bruke eksempelvis el sykkel fremfor bil. Hvilket både medfører fysisk aktivitet, minsker CO²-utslipp, men også fordre en psykisk endring iht. måten at transportere seg fra A til B. For ikke å snakke om det økonomiske aspekt, hvor dette planforslag tilbyr en løsning til fordel for felleskapet.

5. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

5.1. OPPSTARTSMØTE

Oppstartsmøte ble avholdt 16.06.17 og 30.08.21. Spesielle tema i oppstartsmøtereferatet ut over vanlig temaer.

5.2. VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID

Planarbeidet er varslet oppstart to ganger, 2017 og oktober 2021. Nedenfor er sammendrag av samtlige innspill. For de som har kommet med innspill i begge varslingsperiodene, er disse sammenfattet.

Agder fylkeskommune (Aust-Agder fylkeskommune), brev datert 23.8.2017 og 11.11.2021:

Fylkeskommunen kommer med planfaglig råd der boligfortetting med høy utnyttelse i dette området er i tråd med statlig planretningslinje for bolig-, areal og transportplanlegging. Videre gis det råd om at arealene innenfor planområde i så liten grad som mulig benyttes til bilparkering. Planbestemmelsene bør angi maks antall parkeringsplasser fremfor å angi et minimumskrav. Det anbefales videre å legge til rette for god og sikker sykkelparkering under tak. Det forutsettes videre at barn og unges interesser ivaretas i planarbeidet, og minner om Grimstad kommunes normal for utomhusanlegg vedr. arealkrav, innhold og forventet kvalitetskrav. Videre gis det råd om å tilrettelegge for sosialisering, felles møteplasser o.l.

Videre forutsettes det at det tas tilbørlig hensyn til nærliggende naturområder. Friområdene i eksisterende plan er lagt inn som friområder og inneholder blant annet buffersone, tursti og deler av Skøyterbekken. Arealene er også en del av grønnstrukturen i kommuneplanen og det forventes at arealbruken opprettholdes for disse arealene og at de heller ikke påvirkes negativt som følge av utbyggingen.

Det vises til Groosedammen og viktigheten av å opprettholde gangforbindelser mellom Groosedammen og Grooseveien. Videre bes det om at det redegjøres for energi- og klimatiltak og at det tas normale planhensyn som universell utforming, estetiske kvaliteter, trygg trafikkavvikling og sikker skolevei.

I innspill fra 2021 har fylkeskommunen ingen spesifikke merknader foruten kulturminnevern. Planområdet ble befart av arkeolog 15.08.17. Området ble vurdert til å ha lavt potensiale for automatiske fredete kulturminner. Kulturminnevernet har ingen spesielle merknader, men dersom det ved tiltak i marken oppdages kulturminner eller oldsaker skal arbeidene stanses i den utstrekning de kan berøre disse eller deres sikringssone på 5 meter.

Forslagsstillers kommentar:

Området ivaretar planfaglig råd med høy utnyttelse. Bilparkeringen minimeres og det foreslås lavere parkeringsdekning enn kommuneplanen. Dette ut fra erfaringstall fra tilsvarende bynære prosjekter i andre byer, for eksempel Kristiansand. Videre er fylkeskommunens innspill ivaretatt gjennom plankart, planbestemmelser og innenfor aktuelle tema i denne planbeskrivelsen.

Statsforvalteren (Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder), brev datert 25.8.2017 og 5.11.2021:

Fylkesmannen er i utgangspunktet positiv til en fortetting i sentrumsnære områder, men kommunen må ha særlig fokus på nærmiljøet og bokvalitet. Videre forutsetter Fylkesmannen at friområdet som er lagt inn i gjeldende reguleringsplan mellom Groosedammen og planlagt bebyggelse videreføres. Til dette må det gis tydelige og restriktive bestemmelser som sikrer tilstrekkelig og god utnyttelse av området. Det bør gis bestemmelser som muliggjør og sikrer gode, grønne uterom over parkeringskjeller, med vegetasjonsvolumer som kan skjerme for sol og innsyn og dempe vind. Fylkesmannen vil anbefale at høydefastsettelse angis med kotetall og at det settes bestemmelser for terrengarbeider, slik som høyde og materialkvalitet mv. for murer og fyllinger. Koteangivelse er konkret og entydig og bør brukes der man ønsker å styre høyden nøyaktig, som f. eks i byområder. Videre anbefaler Fylkesmannen et lavt makskrav for bilplasser og at det tilrettelegges og sikres sykkelplasser.

Fylkesmannen minner videre om hensynet til barn og unge ivaretas, deriblant trygg atkomst til og fra planområdet til bl.a. barnehage, skole osv. Det vises til Artskart og registrert forekomst av småsalamander i tilknytning til Groosedammen. Det forventes at temaet omtales i det videre planarbeidet. Det vises til at Støyderbekken helt eller delvis ligger innenfor planområdet, og det er viktig at planarbeider som hjemler tiltak som kan medføre endringer i vannkvalitet på vann som tilføres sjøørettbekker tar tilstrekkelig hensyn til vannmiljøet. Planarbeidet må redegjøre for faren for erosjon og avrenning da dette kan forringe vannkvaliteten i bekken og være til skade for fisken.

Fylkesmannen ber om at det utarbeides støyberegninger med forslag til avbøtende tiltak ved etablering av nye boenheter i området. Bestemmelsene må sikre at det oppnås tilfredsstillende støyforhold for de planlagte leilighetene samt leiligheter i eksisterende bygg.

Fylkesmannen minner om at det må utarbeides ROS-analyse, der også klimaendringer/ klimatilpasning belyses. Overvannshåndtering må vurderes i det videre planarbeidet, samt forhold knyttet til Groosedammen beskrives i analysen.

Det må settes av tilstrekkelig manøvreringsareal for brannbil og andre utrykningskjøretøy.

I brev av 2021 vises det til at innspill fra 2017 er dekkende, men tilføyer at det er registrert den utvalgte naturtypen hule eiker. Den er registrert i parklandskapet ved Groosedammen. Aktuelle trær bør reguleres som trær som skal bevares og at det ikke åpnes for tiltak innenfor trærnes rotsone eller tilrettelegging med tanke på friluftsliv.

Til sist listes det opp flere tema som skal vurderes i planarbeidet; klima- og energiplanlegging, folkehelse, estetisk utforming/landskapsestetikk m.fl.

Forslagsstillers kommentar:

Det vises til kommentar til fylkeskommunen. Området ved Groosedammen er ikke innenfor planens begrensning etter tilbakemelding fra kommunen. Støyberegninger er foretatt, og støyskjerming foreslås. Videre er Statsforvalterens innspill ivaretatt gjennom plankart, planbestemmelser, ROS-analyse og innenfor aktuelle tema i denne planbeskrivelsen.

Statens vegvesen, brev datert 25.8.2017 og 18.10.2021:

Vegvesenet gjør oppmerksom på at fylkesvegen har en fartsgrense på 40 km/t. Med flere leilighetsbygg og med parkeringsplasser (ute og i garasjeanlegg) som også skal vurderes utbygd med kapasitet for naboeiendommer (Grooseveien 70), må frisiktsonen økes til 6m x 45m for hovedavkjøringen og 4m x 30 m for turvegen. Det bør også vurderes om siktsonene for turvegen i sør bør inntegnes. Videre også for areal H410m, som er brannadkomst og oppstillingsplass for brannbil kombinert med uteoppholdsareal.

Beskrivelsen av frisiktsonen i nye reguleringsbestemmelser bør utvides til følgende tekst: «Innenfor frisiktsonen skal terrenget planeres slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå. Beplanting på egen eiendom tillates hvis denne ikke er høyere enn 0,5m over tilstøtende veiens nivå.»

Vegvesenet viser videre til generelle tema som skal beskrives i plandokumentene. Det gjelder temaene Anleggstrafikk, Byggegrense, Støyutredning, Gange og Sykling, Grøntarealer, Naturmangfold og Kollektivtilbud og Skoleveg.

I tilbakemeldingen fra Statens vegvesen ved nytt varsel om oppstart har ikke vegvesenet noen spesielle merknader til oppstartsmeldingen. Det vises til at fylkeskommunen har forvaltningsansvaret for fylkesveger, deriblant fylkesveg 3622 som er omfattet av plangrensen.

Forslagsstillers kommentar:

Det er ingen frisisiktsoner innenfor planen, da frisisikten ivaretas gjennom formålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Videre er vegvesenets innspill ivaretatt gjennom plankart, planbestemmelser og innenfor aktuelle tema i denne planbeskrivelsen.

Agder Energi Nett, epost datert 30.8.2017:

AEN gjør oppmerksom på at de har distribusjonsnett i planområdet og høyspenningskablene som ligger innenfor planområdet må tas hensyn til. Det er viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres. Videre må det tas hensyn til eksisterende nettstasjon innenfor planområdet. Evt endring/flytting av anlegget må gjøres i samarbeid med AEN. Følgende må ivaretas i planbestemmelsene: 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, og Det skal ikke oppføres lekeplasser ved nettstasjonen. Den eller de som utløser tiltaket i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket, inkludert kostnader til erverv av nye rettigheter.

Forslagsstillers kommentar:

Nettstasjonen er sikret i planen. Det er avsatt byggegrense på 5 meter, samt at lekeplass plasseres minimum 5 meter fra nettstasjonen.

Sameiet Grooseveien 70, epost/brev datert 27.10.2021:

Sameiet har at et par befaringer i oktober og har spørsmål til gangveien fra deres gjesteparkeringsplasser og ned til nåværende parkeringsplass for Grooseveien 64. Hvordan vil det bli en forbindelse fra den nye gangveien og opp til deres parkeringsplass? Hvem skal evt bekoste byggingen av ei trapp eller forlenge den nye gangveien opp til Grooseveien 70? Videre stilles det spørsmål ved hvordan snøbrøyting og tipping av den kan løses dersom det kommer en gangvei like nedenfor. Videre er de opptatt av at bygget deres ikke utsettes for skader i forbindelse med utsprenging av fjell til den nye tomten. Hvilke tiltak vil utbygger gjøre for å hindre dette, og hva bør gjøres i forkant og underveis for å sikre best mulig?

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller har imøtekommet deres innspill. Spørsmålene som stilles ivaretas i all hovedsak i en senere fase og anleggsarbeidet da. Men vi vil være positive til at sameiet Grooseveien 70 bygger for eksempel en trapp som forbinder deres parkeringsplass med den nye turstien. Det er derfor lagt inn i bestemmelse at dette kan etableres. Det samme gjelder etablering av mur, slik at man enklere kan legge snøen inn mot turstien. Til opplysning så har man ingen formell rett til å tippe snøen på annen manns eiendom, som i dag. For sameiets del bør man se på om det er mulighet for å tippe snøen på egen eiendom, eventuelt at den må fraktes bort dersom det ikke er plass. Gjennom bestemmelser har vi lagt til rette for at dette kan gjøres inn mot turstien.

Grooseneset sameiet, brev datert 3.8.2017:

Sameiet viser til merknader fra 2014 og 2012 i forbindelse med reguleringsarbeidet. Ved forrige plan forslag var bygg B1 planlagt å bli svært høyt og hele bebyggelsen ville komme betydelig nærmere Grooseveien enn eksisterende elevhjem og ville derfor for oss få en ganske dominerende effekt. Sameiet anfører at det må gjøres solberegninger sett fra våre terrasser, der kveldsola er viktig. Dersom bygningene blir betydelig høyere enn våre leiligheter og bygningsmassen blir trukket for nærme Grooseveien vil deres terrasser få et betydelig innsyn gjennom byggets vinduer og hørbar og visuell kontakt med prosjektets terrasser. Som forslag til løsning foreslås å legge parkeringen i en underetasje slik at byggene senkes 1 etasje og at bygningen/bygningene trekkes lenger tilbake mot Groosedammen. Et par trær som står langs Støyterbekken tar allerede i dag noe av solen for leiligheten lengst mot nord og kan med fordel felles.

Prosjektet blir antakelig planlagt med et betydelig antall boenheter. Det gir et betydelig større trafikalt trykk på Grooseveien. Det kritiske området blir der biler og mennesker skal ut og inn av leilighetsområdet og hvordan trafikken planlegges. Samtidig er det viktig hvordan det er tenkt at beboere som vil til Groos-området skal krysse veien sikkert. Som løsningsforslag anbefales det å anlegge et skikkelig krysningspunkt ved innkjøringen til Groos slik at det blir naturlig for gående å krysse veien på dette punktet. Det bør

vurderes å flytte innkjøring lenger mot sør for å ikke skape trafikale problemer for innkjøringen til deres eiendom og ansøkte prosjekt. Trafikken ned mot Groos er betydelig mindre året sett under ett. Groosneset sameiet er positive til at det skjer en fornying på tomta og glade for en oppgradering av tilliggende uteområder. Sol og innsynsproblematikken er det de er mest bekymret for og som de kommer til å følge nøye.

Forslagsstillers kommentar:

Planforslaget legger opp til et nytt kryss som ivaretar trafikkfaglige normaler og veiledere. Det er utført sol- og skygge analyse for vårjevndøgn og sommersolverv som viser at ny bebyggelse ikke vil få negativ påvirkning på Groosneset sameie. Vegetasjonen ved Groosedammen vil ivaretas, og det er fortrinnsvis den som gir skygge ved kveldsola.

Bård Fredvig-Ericsen, epost datert 28.10.2021:

Fredvig-Ericson viser til at de ikke har fått beskjed om befaring/orientering om prosjektet. Som for eksempel hva som er tenkt og hvor bygget skal stå etc. De har blant annet en snarvei ned ved enden av deres hus, så de lurte på hva som skjer med den. Videre lurte de på det er mulighet for å samarbeide om renovasjonen. Til sist skriver Fredvig-Ericsen at han i utgangspunktet er positiv til prosjektet.

Forslagsstillers kommentar:

Bård ble kontaktet på telefon etterpå og fikk tilbud om befaring/orientering/møte dersom han ønsket det. Snarvei i andre enden blir ikke berørt.

5.3. HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN

Detaljregulering for Grooshaven ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn. Frist for tilbakemeldinger ble satt til 7. september 2024. Nedenfor er sammendrag av merknadene, samt våre kommentarer.

Agder fylkeskommune, brev datert 11.9.2024:

Terrengtilpasning:

I bestemmelsene er det nevnt en seks meter høy mur bak byggene, som vil ligge inntil lekeområder og friområder. Fylkeskommunedirektøren anbefaler at bestemmelsene presiseres for å klargjøre intensjonen om å terrassere murene og redusere visuell påvirkning på landskapet. Dette vil bidra til å forbedre opplevelsen av uteområdene for beboerne.

Sol- og skyggeanalyse:

En nylig gjennomført analyse viser at lekeområdene, plassert rundt eksisterende bygg, vil få lite sollys, spesielt om ettermiddagen. Foreslåtte lekearealer dekker rundt 700 m², under halvparten av kravet fra kommuneplanen (2 725 m²). Fylkeskommunedirektøren anbefaler derfor at leke- og rekreasjonsområder utvides og at noe av parkeringsarealene omdisponeres for å øke trivselen og funksjonaliteten for beboerne.

Trafikksikkerhet og fylkesvei:

Fylkeskommunen stiller spørsmål ved flyttingen av avkjørselen langs fylkesvei 3622, da det kan skape flere konfliktpunkter mellom kryssene. Kort avstand mellom kryssene på 15–17 meter kan påvirke trafikksikkerheten negativt, spesielt på en strekning med stor stigning og høy trafikk. Det anbefales at kryssene tilrettelegges med god avstand og siktsoner for å unngå potensielle ulykker og sikre bedre samhandling mellom trafikantene.

Plankart og bestemmelser:

Fylkeskommunen foreslår justeringer i plankartet for å tydeliggjøre at fortauet langs fylkesveien skal være en gang- og sykkelvei med regulerte siktsoner, særlig ved turveier og kryss. I tillegg foreslås at begrepet

"gatetun" gjennomgå, da området fremstår mer som et samferdselsområde enn et oppholdsareal, og det bør derfor vurderes en annen betegnelse.

Klimatiltak og sykkelparkering:

Fylkeskommunen uttrykker støtte for at eksisterende bygg transformeres, da dette er et positivt miljøtiltak. Det er også positivt at planen inkluderer takdekket sykkelparkering i nærheten av lekeområdet. Kommunen påpeker at dette området må være fritt for andre kjøretøy.

Ytterligere bestemmelser:

Under punkt 2.7 i planbestemmelsene presiseres at fylkeskommunen ikke tillater etablering av skråninger fra tilgrensende tomter og veianlegg på deres eiendom. Videre må retningslinjer for opparbeiding av kryss følge gjeldende standarder (N100 fra 2023). Under punkt 4.5 bemerkes det at fylkeskommunale områder ikke kan brukes til støyskjerming eller anleggsområde, og det må opprettholdes en sone mellom fortau og byggeaktiviteter for å sikre siktlinjer.

Kulturminnevern:

Tidligere registreringer av området har ikke funnet kulturminner, og fylkeskommunen mener det ikke er nødvendig med ytterligere arkeologiske undersøkelser innenfor planområdet. Fylkeskommunedirektøren gir dermed en rekke anbefalinger for å sikre både funksjonalitet, trygg ferdsel og trivsel i området, samt at natur, landskap og kulturhistorie ivaretas i utviklingen av Grooshaven.

Forslagsstillers kommentar:

Når det gjelder mur så fremkommer det av bestemmelsene at den skal terrasseres, jf. punkt 2.7. Dette tydeliggjør vi i planbeskrivelsen ovenfor. Når det gjelder lekeplass så ivaretas kravene delvis innenfor planområdet, men i avtale med kommunen er det lagt inn rekkefølgekrav om oppgradering av lekeplassen i Groosåsen og etablering av tuftepark på Groos. Revidert planforslag har lagt inn en tydeliggjøring av hvordan barn fra nytt bygg kan komme til lekeplassen gjennom gangarealet foran dagens bygg. Når det gjelder sykkelparkeringen så tilsier bestemmelsene at det skal benyttes til sykkelparkeringsplasser.

Når det gjelder krysset inn til området så er planforslaget revidert slik at eksisterende kryss og innkjøring reguleres. Når det gjelder frisikt og siktsoner så er dette tatt inn og revidert i siste planforslag.

Fortauet er nå regulert til fortau. Videre er det vurdert et annet formål for f_{GT1} enn gatetun. Det foreslås at arealet videreføres da dette området er et område hvor trafikk med kjøretøyer har begrenset omfang. Det vil være en blanding av trafikk, men da på de gående sine premisser. Det vises for øvrig til beskrivelsen ovenfor. Videre er planbestemmelsene revidert i tråd med fylkeskommunens anbefaling.

Statens vegvesen, brev datert 23.8.2024:

Statens vegvesen har ikke spesielle merknader til denne meldingen. Det vises til at fylkesvegen er fylkeskommunens ansvar når det gjelder forvaltning. Men vegvesenet viser til at det av trafikksikkerhetshensyn så bær avkjørselen utformes som et kryss med krav til frisiktsoner i tråd med tidligere innspill (6x45m).

Forslagsstillers kommentar:

Plandokumentene er endret i tråd med vegvesenet trafikksikkerhetsmessige tilbakemelding.

Statsforvalteren i Agder, brev datert 9.9.2024:

Statsforvalteren gir et sterkt faglig råd om at planforslaget justeres i den hensikt å sikre større kvalitet på leke- og uteoppholdsarealene. Videre vises det til pbl § 28-1 som sier at grunn bare kan bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som

følge av natur- og miljøforhold. Statsforvalteren legger til grunn at planforslaget ikke vedtas før dette er oppfylt.

Forslagsstillers kommentar:

Det vises til kommentar til fylkeskommunen vedrørende lekeplass og hvordan dette er sikret innenfor planområdet, samt oppgradering utenfor planområdet med tilhørende rekkefølgekrav. Når det gjelder flomsikring vises det til revidert rapport om Groosdammen. Som følge av det er det lagt inn et bestemmelsesområde som sikrer flomvern for eksisterende bebyggelse. Det er lagt inn rekkefølgekrav når det gjelder tilføring av rene masser som flomvern.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), brev datert 6.9.2024:

NVE gir innspill til reguleringsplanen for Grooseveien, spesielt med fokus på overvann, flomrisiko og sikkerhet rundt Groosedammen.

Overvannshåndtering:

Overvannet må ledes bort fra Groosebekken for å unngå økt flomrisiko, og det er foreslått tiltak i et overvannsnotat. Det er krav om at detaljerte tekniske løsninger for overvann skal utarbeides og godkjennes av kommunen før boliger kan godkjennes, noe NVE mener er tilfredsstillende ivarettatt.

Flom- og erosjonsrisiko:

Planområdet ligger i et flomutsatt område ved Groosebekken. Risikoen for flom fra nærliggende vannløp, inkludert Groosedammen, er imidlertid ikke vurdert i ROS-analysen. NVE understreker at ansvaret for flomsikkerhet, inkludert risikoen ved et potensielt dambrudd, ligger hos tiltakshaver. Dammen er ikke klassifisert etter NVEs damsikkerhetsforskrift, og eieren har ansvar for å sikre klassifisering og nødvendige sikkerhetstiltak.

ROS-analyse og rekkefølgebestemmelser:

Statsforvalteren har påpekt at flomsikring fra Groosedammen burde vært behandlet i ROS-analysen og inkludert i rekkefølgebestemmelsene. Planbeskrivelsen nevner risiko for at demningen kan løpe over ved kraftig nedbør, men presiserer at vedlikehold er kommunens ansvar. NVE presiserer at ansvaret ligger hos tiltakshaver under reguleringsplanarbeidet, mens kommunen er ansvarlig etter vedtak.

Faglige råd:

NVE anbefaler en grundig og etterprøvable vurdering av flomsikkerheten fra Groosedammen og bekken før planen vedtas. Det foreslås at en rekkefølgebestemmelse sikrer at nødvendige flomsikringsplaner utarbeides og godkjennes av kommunen før bygging tillates.

Sammenfattende understreker NVE viktigheten av å ivareta både overvann, flom og erosjonsrisiko, samt at ansvarlige aktører tar nødvendige forholdsregler før reguleringsplanen godkjennes.

Forslagsstillers kommentar:

ROS-analysen er revidert og det er lagt inn flomsikring og tilhørende bestemmelse. Notat vedr. Groosedammen er oppdatert.

Sidsel Bull, epost datert 9.9.2024:

Bull uttrykker bekymring over trafikk- og parkeringsforhold ved fortetting i Grooseveien 64-området. Hun påpeker at parkering er allerede belastet, at trafikken har økt betydelig, og spør om disse utfordringene er tatt i betraktning i planen. Bull etterlyser også tiltak for å bedre trafiksikkerheten, spesielt for barn.

Forslagsstillers kommentar:

Fylkesveien endres ikke og dagens trafiksikkerhet ivaretas. Samtidig er det et pågående arbeid som ser på hele fylkesveien og dens trafiksikkerhet. Vårt tiltak i seg selv endrer ikke på dette. Når det gjelder parkering så skal dette etableres på terreng, samt som parkeringskjeller under nytt bygg.

Parkeringssituasjonen har vært gjenstand for flere vurderinger under hele planprosessen. Dette fremkommer også av politisk behandling.

Sverre Thorsen og Martine Nærebø, Turveien 3, epost datert 6.9.2024:

En beboer uttrykker bekymring for fortettingsprosjektet ved Groosedammen, som påvirker et viktig naturområde brukt av nærmiljøet. Det pekes på at prosjektet er for omfattende og bedre kunne vært plassert på andre, mer egnete tomter i kommunen. Videre anses byggets utforming som lite tilpasset det eksisterende bomiljøet med hovedsakelig eneboliger, og høyden på nybygget vil føre til innsyn på private eiendommer, noe beboerne oppfatter som svært uheldig.

Forslagsstillers kommentar:

Groosehaven er nært tilknyttet universitetet og derfor foreslås denne utnyttelsen. Som nevnt i planbeskrivelsen ovenfor er det flere tilsvarende prosjekter, boligblokker, langs med Grooseveien. Når det gjelder innsikt så vil ny bolig være over 70 meter fra boligen på Turveien 3. Ellers vil vi presisere at maksimale høyde på bygning gjelder topp møne. Til orientering så har eneboligen rett foran Thorsen og Nærebø, dvs. Grooseveien 84, en mønehøyde som er ca 2,5 meter høyere enn foreslått bygg innenfor planområdet.

Grooseneset sameie v/styreleder Ander Krogh, brev datert 14.8.2024:

Grooseneset sameie uttrykker bekymring for det nye byggets høyde, som med sine 7 etasjer vil være 3 etasjer høyere enn eksisterende bygg og vil trekke seg nærmere Grooseveien. De frykter redusert bokvalitet grunnet skyggelegging, spesielt med tanke på kveldssolen, og ber derfor om en solanalyse. De påpeker også at økt antall boenheter vil belaste trafikken på Grooseveien og forutsetter at det planlegges for både gående og kjørende trafiksikkerhet.

Forslagsstillers kommentar:

Det vises til sol- og skyggeanalyse. Den viser at det vil få minimal eller ingen endring for bebyggelsen og uteområdene innenfor sameiet.

Bengt Morten Taraldsen, epost datert 22.7.2024:

Taraldsen uttrykker at han vil miste utsikten mot havet, og det lille grønne hagen vi har vil vi beholde. Leiligheten kostet mer med utsikt mot havet og vil miste verdien hvis jeg engang skal selge leiligheten. Taraldsen er ikke interessert å titte inn på naboblokken på 2 etasjer. Vil også miste en god del sollys også. Vi trenger det lille grønne området vi har.

Forslagsstillers kommentar:

Det vises til planbehandlingen og planbeskrivelsen. Det Taraldsen uttrykker er vurdert tidligere i saken og er avklart.

Agder renovasjon, epost datert 1.7.2024:

Agder Renovasjon viser til at de må kunne kjøre 4 meter forbi anlegget for å få tømt den innerste containeren så her kan det ikke stå biler. Har vist til et kart som viser hvor bilen må kjøre frem. Hvordan tenker en at renovasjonsbilen skal få snudd her dersom det er biler parkert her? Fint om en tegner inn en kjørekurve i kartet.

Forslagsstillers kommentar:

Det vises til kap. 4.5 i planbeskrivelsen. Den viser kjørekurve. Videre har vi vist til mulig parkeringsløsning i kap. 4.4. Renovasjonsbilen vil kunne kjøre frem for å tømme den innerste containeren.

5.4. KLAGER

Detaljregulering for Grooshaven ble vedtatt av kommunestyret 11.12.2024. Frist for klage ble satt til 18. januar 2025. Det kom inn en klage.

Vi har i etterkant av innkommet klage hatt dialog med kommunens saksbehandler for å undersøke hvilke detaljer og løsninger som gjør at vi kan imøtekomme eller svare ut klagen. Et av de anbefalte tiltakene videre var å kontakte relevante fagpersoner for avklaringer og dokumentasjon. Dette kommer frem i referat datert 30.07.2025 og 05.08.2025 (pr telefon). Det har vi nå gjort, og Tore Berg, som er en sentral fagperson med særskilt kompetanse på bjørnebærplanter, befarte området 30. oktober 2025. Han utarbeidet et befaringsnotat og dokumenterte sine funn.

Resultat:

Det ble ikke funnet eller gjenfunnet filtbjørnebær i Grooshaven.

De to bjørnebærartene som ble funnet innenfor utbyggingsområdet er raspbjørnebær og klobjørnebær. Begge er registrert som «Livskraftige», «LC». Begge artene har følgende forklaring på kategori i Artsdatabanken:

Denne arten oppfyller ikke kriteriene for rødlisting. Den vurderes derfor til kategorien livskraftig LC.

Artsdatabanken har mer utfyllende informasjon for Klobjørnebær:

Klobjørnebær Rubus lindebergii vurderes som livskraftig (LC). Arten har en relativt begrenset utbredelse mellom Te Kragerø og Ro Fynnøy, men det opplyses at den er bare er nokså vanlig i en liten del av dette området (AA Grimstad - Lillesand). Sammenliknet med andre bjørnebær er dette en relativt hyppig art, og det er ingen indikasjoner på tilbakegang.

Når det gjelder klagen, så foreslås det at denne tas delvis til følge. Med det menes at vi reviderer plankartet og fastsette hensynssone bevaring naturmiljø (H560) for arten ask. Asketreet er for øvrig innenfor offentlig friområde, o_FRI3. Når det gjelder arten hvitpil, så er den lokalisert utenfor planområdet. Samtidig vil vi vise til Agder Rådgivning sitt reviderte notat, samt kapittel 4.18 ovenfor «Naturmangfold».

Intensjonene i planforslaget er derfor klare når det kommer til ivaretagelse av naturmangfoldet og langt på vei har imøtekommet. Blant annet ved at det viktige vannmiljøet med Groosedammen og Støyderbekken med sitt livsmiljø samt platået med naturskog like nedenfor med ask, eik og lind blir bevart.

Når det gjelder klagepunktet vedrørende filtbjørnebær, så vises det til registreringen og befaringsnotat av Tore Berg. Berg er anerkjent som en ledende fagperson innen bjørnebærplanter, og det er ikke påvist filtbjørnebær innenfor utbyggingsområdet. Dette klagepunktet kan dermed avvises.

6. VEDLEGG

- Tilhørende plankart, datert 7.4.2022, sist revidert 5.1.2026
- Tilhørende planbestemmelser, datert 7.4.2022, sist revidert 5.1.2026.
- Klagesvar fra Agder Rådgivning, datert 11.4.2025, sist revidert 3.1.2026.
- Botanisk undersøkelse, befaringsnotat, Tore Berg. Befaring utført 30. oktober 2025, notat datert 12.11.2025.
- *Utomhusplan, datert 31.10.2024 (sendt inn tidligere)*
- *ROS-analyse, datert 4.11.2024 (sendt inn tidligere)*
- *Tilstandsvurdering Groosedammen, notat, udatert (sendt inn tidligere)*
- *Støyanalyse vegtrafikk, Vianova, datert 24.2.2022 (sendt inn 8.4.2022)*
- *Overflatevannshåndtering, rapport, datert 10.2.2022 (sendt inn 8.4.2022)*
- *Sulfidførende bergarter, notat, udatert (sendt inn 8.4.2022)*