



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 17/3521-34
Saksbehandler Christian Anker Rasch

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2019 - 2023	04.07.2023

Forslag til detaljregulering for Groosehaven (Grooseveien 64) - behandling for offentlig ettersyn

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg vedtar, i medhold av plan- og bygningslovens § 12-10, å legge forslag til detaljregulering for Groosehaven ut på offentlig ettersyn med følgende endringer:

- For å sikre tilfredsstillende felles uteoppholdsarealer i planområdet, må arealet avsatt til overflateparkering (f_PP1) i bakkant av eksisterende leilighetsbygg erstattes med grøntområde/uteoppholdsareal. Parkeringsarealet søkes løst i garasjeanlegg i underetasje eller lignende i planområdet.
- Utforming av lekeplasser, herunder adkomst, innhold, underlag og sikring/inngjerding skal fremgå av en utomhusplan som skal vedlegges planforslaget.
- For å sikre håndtering av forurensende masser, må det foreligge en tiltaksplan for håndtering av sulfidførende bergarter før planen legges ut til offentlig ettersyn.
- Nytt rekkefølgekrav som sikrer at foreslått tuftepark innenfor (f_FRI1) i planområdet blir flyttet til Groos badeplass. Tidligere bestemmelser til tuftepark utgår.

Vedlegg

1 Planbeskrivelse_Grooshaven_09062023
2 Grooshaven_plankart_06062023
3a Grooshaven Planbestemmelser_09062023
4 Grooshaven Støyanalyse_24022022
5 Notat - Sulfidførende_Bergarter - Grooseveien_64_Grooshaven_Grimstad_16022022
6 Notat - Overflatevannhåndtering - Grooseveien 64_Grooshaven_Grimstad
7 ROSanalyse_Grooshaven_17032022
2017_Samtlige innspill
2021_Samtlige innspill

Sammendrag

Det fremmes forslag til detaljregulering for Groosehaven. Planområdet omfattes av en eksisterende detaljreguleringsplan for Grooseveien 64 (planID 224), men ettersom dagens bruk

ikke reflekterer det som er regulert er det ønske om omregulering. Hensikten med igangsettelse av planarbeidet er i all hovedsak et ønske om oppføring av et nytt leilighetsbygg med tilhørende parkeringsplasser, grønnstruktur og infrastruktur. Planforslaget har i hovedsak søkt å oppfylle premisser/føringer gitt i hhv. eksisterende reguleringsplan og kommuneplanen, men med enkelte avvik. Dette knytter seg blant annet til muligheten for økt utnyttelsesgrad, økt byggehøyde, omfang av parkeringsarealer, og minimumskrav/tilfredsstillende uteoppholdsarealer. I administrasjonens vurdering gis det anbefaling om at enkelte av disse forholdene bør justeres eller vurderes nærmere, men gitt at disse forholdene løses vurderes det at planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn.

Fakta

Gilje Byggrådgivning AS og Trollvegg AS, fremmer på vegne av Groos bolig AS, forslag til detaljregulering for Groosehaven. Hensikten med planen er å tilrettelegge for fortetting i et allerede regulert boligområde på Groos, med tilhørende parkeringsplasser, grønnstruktur og annen infrastruktur. Planområdet er på ca. 12,5 dekar og omfatter i all hovedsak gnr/bnr.: 200/671, 200/671/*60, 200/5 og 203/47 (del av Grooseveien).

Planlagt bebyggelse i området vil bestå av 2 bygninger, med eksisterende samt ett nytt leilighetsbygg. De enkelte byggene deles opp i hvert sitt respektive delfelt BB1-BB3. Ett av de tre delfeltene omfatter et mindre påbygg til eksisterende leilighetsbygg. Totalt er planforslaget tenkt å inneholde 108 boenheter, felles leke-/uteareal/friområder, parkeringsplasser og øvrig infrastruktur. Det stilles videre krav om at det ved rammesøknad fremlegges detaljert situasjonsplan og utomhusplan for hvordan bebyggelsen og uteoppholdsarealene skal løses innenfor formålet.

Planområdet omfattes i dag av reguleringsplan for Grooseveien 64, men ettersom dagens bruk ikke reflekterer gjeldende reguleringsplan, som blant annet forutsetter at dagens bygningsmasse skal rives, er det behov for en ny regulering av området. Nytt planforslag tar i hovedsak utgangspunkt i kommuneplanens arealdel 2019-2031 sine føringer, hvor formålene tilpasses dagens bruk av planområdet og planlagt fremtidig utvikling.

Planområdet får adkomst fra fylkesvei 3622 «Grooseveien» via ny avkjørsel. Det legges opp til flytting av dagens avkjørsel, ca. 15-20 meter sørover langs Grooseveien.

Tidligere saksgang

Planarbeidet ble varslet påbegynt 16.06.17. Senere, den 30.08.21, ble arbeidet på nytt varslet pga. et lengre opphold i saken.

Alle innspillene legges ved i sin helhet og oppsummeres her.

Agder fylkeskommune (Aust-Agder fylkeskommune), brev datert 23.08.2017 og 11.11.2021

Fylkeskommunen fremhever at det konkrete boligområdet på Groos ligger tett på Grimstad sentrum, og boligfortetting med høy utnyttelse i dette området anses dermed å være i tråd med statlige planretningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging. Det gis ellers råd om at arealene innenfor planområdet bør i så liten grad som mulig benyttes til bilparkering, og i kombinasjon med godt tilrettelagte arealer for sykkelparkering.

Fylkeskommunen bemerker ellers fjernvirkning, naturmiljø og tilrettelegging av grøntområder og gode forbindelser til nærliggende friområder som viktige hensyn. Det vises videre til barn og unges

interesser i planarbeidet, og gis råd om at en ser utvidet på lek- og fellesområder og gir disse prioritet i forhold til beliggenhet og arealdisponering i planområdet. Det oppfordres også til å ha en bevisst holdning til klima- og energiltak.

Vedrørende kulturminner vises det til at planområdet ble befart av arkeolog 15.08.17 og at området ble vurdert til å ha lav potensiale for automatiske fredete kulturminner. Det vises ellers til lovverkets krav dersom det ved tiltak i marken oppdages kulturminner eller oldsaker, jf. kulturminneloven § 8.

Statsforvalteren i Agder (Fylkesmannen i Aust-Agder), brev datert 25.08.2017 og 05.11.2021

Statsforvalteren påpeker at de i utgangspunktet er positive til fortetting i sentrumsnære områder, men at det forutsettes at det legges særskilt vekt på nærmiljøet og bokvalitet i prosjektet. Det gjøres i denne forbindelse kjent at planområdet ligger i nær tilknytning til eksisterende friluftsområde ved Groosedammen. Statsforvalteren forventer dermed at dette områdes bruk og formål fortsetter som tidligere. Det må videre gis bestemmelser som muliggjør og sikrer gode, grønne uterom over parkeringskjeller, i tillegg til bestemmelser for terrengarbeider som høyde og materialkvalitet på mur og fyllinger osv.

Det fremheves at planområdet ligger i gangavstand til sentrum og i nærhet av et godt kollektivtilbud, og det forventes derfor at planarbeidet tilrettelegger for, og har særlig fokus på klima- og miljøvennlige transportformer. Det anbefales et lavt makskrav for bilplasser, og minnes om at det må tilrettelegges for godt tilgjengelige og sikre parkeringsplasser for sykkel.

Statsforvalteren minner om barn og unges interesser i plansaker og det forventes at det i planbeskrivelsen redegjøres for hvordan barn er sikret trygg adkomst til og fra planområdet til bl.a. barnehage, skole og andre aktuelle områder.

Med hensyn til naturmiljø gjøres det oppmerksom på at planområdet omfatter områder med registrert forekomst av småsalamander, og Støyderbekken som er sidevassdrag til Groosebekken som er sjørettfførende. Det forventes dermed at planforslaget redegjør for og vurderes opp mot naturmangfoldlovens kapittel 2 (§§ 8-12) og vannforskriftens § 12.

For å sikre tilfredsstillende støyhensyn for nye leiligheter i området, ber statsforvalteren om at det utarbeides en støyrapport med tilhørende støyberegninger og ev. avbøtende tiltak.

Det minnes avslutningsvis om at kommunen skal påse at det ved utarbeiding av den nye planen skal utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. Herunder vises det spesielt til at det forventes at forhold knyttet til Groosedammens redegjøres for i ROS-analysen.

Statens vegvesen, brev datert 25.08.2017 og 18.10.2021

Vegvesenet fremhever at det i planarbeidet er viktig å sikre tilstrekkelige frisiktsoner ut mot Grooseveien. Det bør også vurderes om siktsone bør inntegnes for turveg i sør.

Det vises videre til generelle tema som fremgår i plandokumentene. Blant disse er anleggstrafikk, byggegrense, støyutredning, gang- og sykkelvei, naturmangfold.

Agder energi, e-post datert 30.08.2017

AEN gjør oppmerksom på at de har distribusjonsnett i planområdet og høyspenningskablene som ligger innenfor planområdet må tas hensyn til. Videre må det tas hensyn til eksisterende nettstasjon innenfor planområdet. Evt endring/flytting av anlegget må gjøres i samarbeid med AEN.

Utover dette vises til at de generelle byggegrenser for nettstasjoner må ivaretas i planens bestemmelser. Videre må det tydeliggjøres at 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.

Grooseneset sameie, brev datert 03.08. 2017

Sameiet viser til deres uttalelser fra 2012 og 2014 i forbindelse med daværende reguleringsarbeid. Det vises til tidligere reguleringsplanforslag, der nytt bygg var planlagt å bli svært høy og med en plassering nærmere Grooseveien enn eksisterende elevhjem. Sameiet er i denne forbindelse bekymret over hvor dominerende effekt et nytt bygg vil ha på deres eiendommer på motsatt side av Grooseveien. De forventer derfor at det utarbeides solberegninger sett fra deres terrasser. Videre fremhever de deres bekymringer ovenfor et betydelig innsyn gjennom vinduer og hørbar- og visuell kontakt med prosjektets terrasser. Som forslag til løsning foreslår sameiet at det i prosjektet vurderes å legge parkeringen i en underetasje slik at byggene senkes og disse således også kan trekkes lenger tilbake mot Groosedammen.

Sameiet antar at planlagt prosjekt er tiltenkt med et betydelig antall boenheter, og som vil gi et betydelig større trafikalt trykk på Grooseveien. De anbefaler derfor at det anlegges et skikkelig krysningspunkt ved innkjøringen til Groos, slik at det blir naturlig for gående å krysse veien på dette punktet. Det bør også vurderes å flytte innkjøring til ansøkte prosjekt lengre mot sør, for å unngå å skape trafikale utfordringer for innkjøringen til deres eiendom.

Sameiet Grooseveien 70, e-post/brev datert 27.10.2021

Sameiet har befart byggetomten og viser til dagens forbindelse mellom deres gjesteparkeringsplasser og nåværende parkeringsplass for Grooseveien 64. Det stilles i denne forbindelse spørsmål til hvordan denne forbindelsen vil bli opprettholdt fra ny gangvei i prosjektet. Videre stilles det spørsmål ved hvordan snøybrøyting kan løses dersom det kommer en gangvei like nedenfor deres eiendom.

Det påpekes avslutningsvis at sameiet også er opptatt av at deres bebyggelse ikke utsettes for skader i forbindelse med anleggsarbeidet, og det stilles spørsmål ved hvilke tiltak som er tenkt for å sikre mot dette.

Bård Fredvig-Ericsen (nabo), e-post datert 28.10.2021

Fredvig-Ericsen viser til at de ikke har fått beskjed om befarings/orientering om prosjektet. De ønsker informasjon hva som er tiltenkt, hvor nytt bygg er tenkt plassert ift. grenser etc. Det viser blant annet til at de i dag har en snarvei ned ved enden av huset deres, og stiller spørsmål ved hva som vil skje med den. Videre lurer de på om det er mulighet for å inngå et samarbeid om renovasjonsløsning.

Det vises for øvrig til forslagstillers kommentarer til innkomne merknader ved varsel om oppstart. Disse fremkommer i siste kapittel (pkt. 5) i planbeskrivelsen.

Vurderinger:

Forholdet til overordnede planer:

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel 2019-2031 der planområdet er avsatt til formålet boligbebyggelse.

Planområdet omfattes også av en gjeldende detaljreguleringsplan for Grooseveien 64 (planID 224) vedtatt 19.05.2014. Gjeldende plan hjemler imidlertid riving av eksisterende bygg for oppføring av 4 mindre leilighetsbygg innenfor 4 delfelt (B_1 – B_4). Ettersom dagens bruk og ønsker ikke

reflekterer en slik arealdisponering, søkes det nå nye løsninger via omregulering. Kommunedirektøren vurderer at forslag til detaljregulering følger opp viktige prinsipper, og i hovedsak er i tråd med kommuneplanens overordnede føringer. Det er imidlertid noen unntak, disse blir omtalt nedenfor.

Utnyttelse og parkering

Planområdet ligger relativt sentrumsnært, og med det nært sentrumsfunksjoner og tjenestetilbud. I tråd med utbyggingsstrategier (nasjonale, regionale og lokale) er det mål om å legge til rette for at flere mennesker kan bo nært opp mot sentrumsområder. Det vurderes derfor at det er viktig å sikre at utnyttelsen i slike områder blir høy, sett opp mot områdets øvrige premisser. Planforslaget legger til rette for en fortetting med utgangspunkt i føringer gitt i kommuneplanens arealdel 2019-2031, i tillegg til premisser om leilighetsbebyggelse i gjeldende reguleringsplan. Det legges opp til inntil 108 boenheter/leiligheter fordelt på nytt og eksisterende bygg, som gir en høy utnyttelse med ca. 8,5 – 9 boenheter pr. dekar i planområdet. Nytt leilighetsbygg foreslås i 5 etasjer, i tillegg til saltaksløsning med leiligheter, over bakkeplan. Planforslaget utfordrer med dette opprinnelig reguleringsplans føringer for byggehøyder i området, og det foreslås å øke høydene på nytt leilighetsbygg med inntil 5 meter (maks kotehøyde +27,0). I løpet av planprosessen har byggehøyder og utnyttelsesgrad vært et sentralt tema, hvor det har vært fokus på å ivareta kvaliteter som sol, luft, arealer for opphold/bomiljø, harmoni med eksisterende bebyggelse, og nær- og fjernvirkninger mot landskap/grønnstruktur – både mot sjøen og landskapsrommet på Groos, langs Grooseveien og mot friområdet ved Groosedammen. Kommunedirektøren foreslår å legges planforslaget ut på høring slik det foreligger, men byggehøyder må vurderes på nytt i løpet av høringsperioden og før vedtaksbehandling.

Planforslaget legger videre opp til totalt 66 parkeringsplasser i området, og med det en parkeringsdekning som er lavere enn hva som fremgår av gjeldende føringer i [kommuneplanens arealdel § 2.9.3 c](#)) for kommunen for øvrig. Det vises imidlertid til at det er utført interne undersøkelser av parkeringsbehov i området, som angir at dagens behov tilsvarer ca. 0,3 p-plasser pr boenhet, og som dermed underbygger et lavere behov enn hva gjeldende krav tilsier. Som ytterligere tiltak i tilknytning til reduksjon i parkeringsdekningen legges det til rette for en lokal mobilitetsløsning med bildelingsordning. Det er videre i planens bestemmelser sikret at minimum 2 plasser skal avsettes til en slik ordning. En reduksjon i parkeringsdekning er i tråd med de anbefalinger gitt av offentlige myndigheter i oppstartsfasen av denne planprosessen. Det foreslås derfor som et utgangspunkt å vurdere et maks krav for parkering, på samme måte som det gjøres i Grimstads sentrumsområder (sone A). Før vedtaksbehandling vil det likevel kunne bli aktuelt å ytterligere vurdere om det vil være behov for å fastsette minimum antall parkeringsplasser iht. utredet parkeringsbehov, samt krav som sikrer gjesteparkeringsplasser tilsvarende for sentrumsområder (sone B).

På bakgrunn av overnevnte momenter, og sett opp mot planområdets beliggenhet og gode tilgang til kollektivaksen langs Vesterled, vurderer kommunedirektøren at en slik parkeringsdekning vil kunne være akseptabel. Planforslaget legger imidlertid opp til at mye parkering skal løses på bakkeplan, hvor dagens parkeringsflater på framsiden av eksisterende leilighetsbygg suppleres med nye parkeringsarealer i bakkant av bebyggelsen. Kun 18 av 66 p-plasser er tenkt løst under nytt bygg i felt BB3. Kommunedirektøren mener dette er en uheldig beslaglegging av arealer i planområdet, og mener således konsekvensene av dette vil være mindre disponible og fragmenterte uteoppholdsarealer. Det innstilles derfor på at dette forholdet må justeres og løses på annen måte før planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn. Kommunedirektøren er utover dette positiv til at det legges til rette for bildelingsordning i prosjektet, samt etablerte løsninger for

sykkelparkering iht. kommuneplanens arealdel sine føringer.

Landskap og estetikk:

I henhold til forslagsstiller legges det opp til en fortetting av Groosehaven som vil ha fokus på å tilpasse seg landskapet og eksisterende bebyggelse i området. Bestemmelsene sikrer videre at ny bebyggelse skal ha en utforming som samlet gir boligområdet et helhetlig preg, og at bygg skal gis en god materialbruk og en utforming med høy arkitektonisk kvalitet. For å videre tilpasse seg den omkringliggende byggeskikken og estetikken i området, er det også valgt å gå bort fra opprinnelig løsning med flatt tak og det legges nå opp til loftsetasje med saltak i nytt byggefelt (BB1).

Grunnet områdets kystnære plassering og sett opp mot tiliggende natur- og friluftsområder på Groos, legges det særlig vekt på de visuelle og landskapsmessige kvalitetene i området. Nytt leilighetsbygg med en maks kotehøyde på +27,0 vil bli liggende opptil 6 meter høyere enn store deler av dagens tilstøtende friområder rundt Groosedammen, som ligger på kote +21,0. I kommunedirektørens vurdering er det derfor spesielt lagt vekt på at området rundt Groosedammen og dens kvalitet som en skjermet «grønn lunge» bevares. Det er i planbeskrivelsen således utarbeidet illustrasjoner som viser ny bebyggelses tilpasning til dagens landskap og vegetasjon, sett fra blant annet Groosedammen og Grooseveien. Videre fremgår det av forslagstillers utredninger at nytt foreslått bygg ikke heller vil medføre silhuettvirkninger fra Groos badeplass eller lengre ute på sjøen.

Trafikkforhold:

Planområdet får adkomst fra fylkesvei 3622 «Grooseveien» via ny avkjørsel. Det legges opp til flytting av dagens avkjørsel, med hensikt om å sikre god frisikt og en mer effektiv adkomst med tanke på ny bebyggelse og renovasjonsløsning på området. Adkomsten foreslås flyttet 15-20 meter sørover langs Grooseveien, iht. offentlige krav. Grooseveien har i dag langsgående separat gang- og sykkelstige, denne skal fortsatt prioriteres og sikres. Planforslaget søker å ivareta trafiksikkerheten i området, og ved en flytting av avkjørsel langs Grooseveien vil eksisterende fotgjengerfelt flyttes sør for avkjørsel til Groos friområde. Fotgjengerfeltet vil med en slik løsning bli plassert nærmere gangstien/turstien som planlegges mellom Grooseveien 70 og nytt leilighetsbygg. En fortetting av boliger i dette området vil medføre en generell økning i trafikken. Økningen anses imidlertid ikke å være så stor at den vil påvirke det omkringliggende trafikkbildet i området ved Groos. Bestemmelsene sikrer videre at det for planområdet skal utarbeides situasjonsplan, med tilhørende detaljer for intern trafikkavvikling og løsning for gatetun/parkering, og denne skal godkjennes av kommunen.

Støy:

Planområdet er eksponert for støy fra Grooseveien. Deler av planområdets boligbebyggelse og uteoppholdsarealer mot Grooseveien vil bli liggende innenfor gul støysone. Det er utført kartlegging av eksisterende situasjon, hvor tallene er framskrevet til beregningsåret 2042, iht. veileder for støy i arealplanleggingen (T-1442). For bebyggelse forutsettes det å oppnå tilfredsstillende støynivå innendørs. Tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå vil bli ivarettatt for ny bebyggelse, og med skjermingstiltak langs Grooseveien vil det være mulig å oppnå tilfredsstillende støynivå for øvrige fasader samt lekeplass. Bestemmelsene sikrer videre at boenheter innenfor gul støysone skal sikres med krav om «stille side» og støyskjermet uteplass, iht. T-1442.

Grønnstruktur:

Lekeplasser og uteoppholdsarealer i planområdet vil som nevnt bli sikret mot støy. Plankartet viser 2 arealer for lekeplass (f_LEK1-2) på til sammen 700 m². Utformingen av disse lekeplassene er

sikret gjennom planens bestemmelser. Det planlegges for variert lek der lekeapparater skal utformes med tanke på klatring, balanselek, sandlek og skal fungere som møteplass for å ivareta ulike aldersgrupper. Det tillates også etablert mindre bygg, på inntil 15 m² BRA, som lekestue eller aktivitetsrom. I gjeldende reguleringsplan for området er det en bestemmelse om at en innenfor Groosedammens friareal kan etablere en lekeplass. I utgangspunktet ønsket forslagstiller å videreføre denne bestemmelsen, men etter drøfting med kommunens administrasjon foreslås det nå at det istedenfor stilles rekkefølgekrav om oppgradering av eksisterende lekeplass sørvest for Groosedammen – i enden av Speiderveien. Etablering av nok en lekeplass såpass nært eksisterende tilbud anses ikke hensiktsmessig og en vurderer dermed at utbedring av eksisterende tilbud er en bedre løsning. Tidligere bestemmelse er dermed fjernet. Det er også sikret at det skal utarbeides utomhusplan som viser alle tiltak innenfor aktuelle friområder.

I tillegg til planlagte lekeplasser åpnes det i planen også opp for etablering av treningsanlegg i form av en «Tufftepark» i friområdet (f_FRI1) langs Støyderbekken. Treningsområdets beliggenhet tett på Støyderbekken er imidlertid drøftet internt i administrasjonen og kommunedirektøren anser det som hensiktsmessig at denne vurderes flyttet. Dette har bakgrunn i at et slikt treningsområde tett på bebyggelsen kan fremstå som noe privatiserende på arealet, til tross for at det skal være tilgjengelig for allmennheten. Det kan også medføre at turvegen som går gjennom dette området vil måtte begrenses breddemessig og dermed gjøre den mindre synlig som ferdselsåre til ovenforliggende offentlig friområde ved Groosedammen. Det er for øvrig ikke annet tilgjengelig uteoppholdsareal innenfor planområdet en kan etablere et slikt treningsanlegg. På følgende grunnlag vurderer administrasjonen at denne heller bør legges til som et attraktivt element og bygge opp under eksisterende leketilbud på nærliggende Groos bade plass. Til tross for at denne ligger utenfor planområdet er det et nærliggende friområde som mest sannsynlig vil bli mye brukt av beboerne i området. Det foreslås dermed i kommunedirektørens innstilling at etablering av «Tuffteparken» skal skje på lekeplassen ved Groos bade plass, gjennom innlemming av et nytt rekkefølgekrav i planbestemmelsene.

Arealmessig er det mindre lekeareal (ca. 12,5 m² pr boenhet mot krav på 25 m²) enn hva som kommuneplanens generelle bestemmelser legger opp til, jamfør [§§ 2.8.3 kommuneplanens arealdel 2019-2031](#). Imidlertid åpnes det opp for en reduksjon i areal i tilfeller der kommunen vurderer det er god tilgang til øvrige offentlige lekearealer og friområder i nærområdet. Reguleringsområdet ligger nært/relativt nært offentlige lekeplasser og idrettsanlegg på Groos og Groosedammen friområde. Forutsatt at lekeplassene i f_LEK1-2 sikres opparbeidet med et godt innhold, i tillegg til oppgradering av eksisterende lekeplass i enden av Speiderveien, mener kommunedirektøren at planforslaget sikrer tilganger på gode lekeplasser. Utbedring av dagens lekeplass ved Groos bade plass, med etablering av en tufftepark, vil også være med på å sikre gode nærliggende utearealer for beboerne i området.

Planforslaget legger opp til begrenset med uteoppholdsareal innenfor eget byggeområde, men forslår å at deler av nærliggende offentlig friområde ved Groosedammen skal inngå i beregningen av tilgjengelig uteoppholdsareal. Dette er årsaken til at plankartet innlemmer deler av dette arealet. Store deler av arealene på bakkeplan innenfor byggeområdet foreslås benyttet til parkering, noe som anses å bidra til fragmenterte uteoppholdsarealer. Kommunedirektøren mener i denne forbindelse det bør tilrettelegges for felles sammenhengende uteoppholdsarealer på baksiden av eksisterende leilighetsbygg, og for å muliggjøre dette må en større del av parkeringsarealet under bygg eller i parkeringskjeller. Dersom en legger opp til en slik løsning kan kommunedirektøren være åpne for at en legger opp til noe begrenset uteoppholdsareal sett opp mot kommuneplanens generelle føringer. Kommunedirektøren er imidlertid ikke positiv til at en i stor grad baserer

beregningen av tilgjengelig uteoppholdsareal innenfor eget byggeområde på en løsning som omfatter tilgrensede offentlig tilgjengelige grøntområder. Kommunedirektøren innstiller dermed på at dette er et forhold som må løses før planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn.

Barn og unges interesser:

Barn og unges interesser anses å bli ivaretatt i planområdet, og med de grepene som foreslås for lekeareal/treningsanlegg utenfor planområdet i kommunedirektørens innstilling. Planområdet anses å sikre gode lekeareal og god tilgang til nærliggende friområder og grønne turveiforbindelser.

Området ligger tett på Dahlske videregående skole, Drottningborg ungdomsskole, Holviga barne- og ungdomsskoler 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 etablert trafikksikkert tilbud til gående og syklende med gang- og sykkelvei langs Grooseveien, som videre gir tilkobling til øvrig fylkesveinett der det finnes gang- og sykkelvei.

Grunnforhold/sulfid:

Det er som del av planprosessen utført en sulfidførende bergartsundersøkelse med prøvetaking i planområdet. Den midlertidige konklusjonen i rapporten beskriver at flere prøvetakinger i området har påvist forekomst av sulfidholdig berggrunn. På nåværende stadie i planprosessen vurderer kommunedirektøren at dette forholdet ikke er tilstrekkelig utredet, og at det bør stilles krav til utarbeidelse av en tiltaksplan for håndtering av sulfid før planen legges ut til offentlig ettersyn. Videre vil det kunne bli aktuelt for kommunen at høringsuttalelser fra fagmyndighet vil avklare om det er behov for ytterligere behandling av temaet.

Overvannshåndtering:

I planforslaget er det vist overordnet plan for VA og eget kart for flomveier. Det legges opp til åpne overvannsløsninger og for lokal infiltrasjon innenfor planområdet. Bestemmelsene sikrer videre at tekniske planer for vann og avløp, inkludert overvann, skal godkjennes av kommunen. Videre løsninger for håndtering av overvann, og mulig avrenning til tiliggende resipient, må imidlertid ses opp mot håndtering og eventuelle tiltak for sulfidholdig berggrunn i planområdet.

Naturmangfold/vannmiljø:

Det er foretatt registreringer i området som påviser forekomst av hule eiker ved Groosedammen. Hule eiker er definert som en utvalgt naturtype, og er et viktig habitat for flere rødlistede arter. De hule eikene inngår imidlertid ikke lengre i tiltaksområdet, da det i samråd med kommunen er besluttet å innskrenke planens avgrensning, og disse anses derfor ikke å bli berørt ifbm. planarbeidet. Det er videre ved søk i aktuelle naturbaser, som naturbase.no og artskart.artsdatabanken.no, registrert funn av følgende rødlistede arter i nærområdet; grønnfink (VU –sårbar) ved Groosedammen, samt at nærområdet ved Groos har registreringer av hettemåke (CR – kritisk truet), tårnseiler (NT – nær truet) og filtbjørnebær (CR – kritisk truet). Ingen av forekomstene er imidlertid registrert innenfor planområdet, og foreslåtte fortettingsprosjekt i området anses ikke å påvirke disse artene. Tiltaket er videre vurdert med utgangspunkt i naturmangfoldlovens kapittel 2 (§§ 8-12), og en vurderer at dens miljømessige prinsipper oppfylles i konkrete sak.

Planområdet ligger tilgrensende til Støyderbekken mot nord-øst, som er sidevassdrag til Groosebekken. Groosebekken er videre registrert som sjørettfførende vassdrag, og det er således

viktig å vurdere at tiltak som kan medføre endringer i vannkvalitet på vann som tilføres sjørrettbekker tar tilstrekkelig hensyn til vannmiljøet. For å sikre opp under økosystemet i og langs vassdraget, er det langs planens avgrensning mot Støyderbekken avsatt en hensynsone (H560_1) for å bevare kantvegetasjon. Dette vurderes videre å være et viktig element for bidra til å redusere erosjon ut i bekken. Kommunedirektøren uttrykker imidlertid bekymring for hvilke konsekvenser tiltaket vil ha som følge av avrenning, i kombinasjon med registrerte forekomster av sulfidførende berggrunn i området. Det forventes derfor at dette redegjøres for i forbindelse med utarbeidelse av tiltaksplan for håndtering av sulfidholdige masser.

ROS-analyse:

Det er gjennomført ROS-analyse. Det er vurdert 17 aktuelle risikoforhold og uønskede hendelser, som vil kunne medføre konsekvenser enten for liv og helse, stabilitet og/eller miljø. Det er ikke identifisert noen risikoforhold som vurderes som uakseptable, eller som vurderes å kunne påvirke foreslåtte bruk av planområdet på en slik måte at risikoen vurderes som uforsvarlig. Hendelser det er foreslått tiltak for oppfølging av er radongass, sårbar fauna/flora og rekreasjonsområde, og forurensset grunn. Sistnevnte punkt er knyttet opp mot registrerte forekomster av sulfidholdig berggrunn i planområdet, og er i utgangspunktet vurdert med uakseptabel risiko (rød farge iht ROS-diagrammet), men med strenge krav til avbøtende tiltak for håndtering av masser anser man at risikoen her kan reduseres til akseptabelt nivå.

Økonomiske konsekvenser:

Foruten regulerte private arealer internt i planområdet, videreføres regulert kjørevei langs fylkesvei 3622 «Grooseveien» og tilhørende sidearealer som offentlig arealformål. Eksisterende turveger og friområder ivaretas også som tidligere, og offentlig ansvar og – drift av disse vil således ikke endres.

For foreslått oppgradering av eksisterende lekeplass sørvest for Groosedammen, samt ny foreslått plassering av tuftepark på Groos, vil det bli aktuelt å vurdere kommunal overtakelse og – driftsansvar.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler å legge planforslaget med tilleggspunkter ut til offentlig ettersyn.