



GRIMSTAD KOMMUNE

Saksbehandler, innvalgstelefon

Heidrun Flognfeldt Andreassen, 37 01 78 50

Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Innsigelse og høringsuttalelse til forslag til reguleringsplan for Homborsund brygge og nærmiljøsentre i Grimstad kommune

Vi viser til oversendelse datert 08.05.2024 fra Grimstad kommune med vedtak om å legge forslag til reguleringsplan for Homborsund brygge og nærmiljøsentre ut til offentlig ettersyn. Vi viser videre til e-poster av 20.06.2024 og 02.07.2024 der Statsforvalteren gis utsatt høringsfrist, sistnevnte til 29.08.2024.

Statsforvalteren fremmer med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, innsigelse til følgende forhold:

- at planforslaget kommer i konflikt med *statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen*. For å kunne frafalle innsigelsen må T1 og BOD1 tas ut av planforslaget. Innsigelse til BOD1 kan alternativt løses ved ny lokalisering som ikke går utover strandsonehensyn. Bredde og dimensjonering av promenade SGG2 må reduseres vesentlig. Videre må plankart og bestemmelser omarbeides for i større grad å ivareta landskapshensynet i strandsonen.

- manglende ivaretagelse av barn og unge i planlegginga i form av manglende sikring av trygg skolevei, herunder i anleggsperioden.

- at planforslaget vesentlig avviker fra anbefalinger i T-1442/2021 - *retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* i form av at bygge- og anleggsstøy ikke er vurdert all den tid boliger ligger tett på anleggsområdet og da det er en klar risiko for at bygge- og anleggsfasen blir langvarig.

Statsforvalteren forventer videre at konsekvensutredning og planbeskrivelse utbedres med bakgrunn tilbakemelding i dette brevet, slik at konsekvensutredninga er i tråd med metodikken i M-1941, og at planbeskrivelsen objektivt svarer ut de krav som stilles til en



planbeskrivelse i plan- og bygningslovens § 4-2. Da feil/mangler ved dokumentene er uheldige med tanke på medvirkning, ber vi kommunen vurdere om det er behov for å legge planforslaget på nytt offentlig ettersyn etter utbedring av forhold nevnt i dette brevet.

Bakgrunn

Formålet med planen er å legge til rette for et nærmiljøsentert med dagligvarebutikk, kontor, servicenæring og boliger, en utvidelse av småbåthavna samt tilrettelegging av gangarealer og turstier langs sjøen.

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til sentrumsformål, småbåthavn og LNF-formål.

Innspill fra Statsforvalteren

Vi viser til Statsforvalterens uttalelse i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet, av 15.01.2020 samt til vår innsigelse av 09.07.2021, til et tidligere planforslag. Innsigelsen lød som følger:

«Statsforvalteren i Agder fremmer med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, innsigelse til planforslaget som sådan. Innsigelsen fremmes med bakgrunn i det følgende:

Mangelfull dokumentasjon og formidling av planforslagets konsekvenser.

Planforslagets manglende ivaretagelse av de hensyn som skal ivaretas i strandsonen, jmfør pbl. § 1-8, samt tilhørende statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

Planforslagets manglende ivaretagelse av barn og unge i planlegginga i form av manglende sikring av trygg skolevei, herunder i anleggsperioden, vesentlig avvik fra kommuneplanens arealkrav til lek, manglende sikring av trygg badeplass samt manglende involvering av barn og unge i planprosessen.

For at Statsforvalteren skal kunne trekke innsigelsen må planforslaget omarbeides vesentlig i henhold til våre merknader, konsekvensutredninga må utbedres, manglende dokumentasjon må skaffes til veie og samsvar mellom dokumenter må sikres.»

Etter gjennomgang av revidert planforslag med konsekvensutredning og tilhørende vedlegg, finner Statsforvalteren at enkelte av manglene som innsigelsene av 09.07.2021 omhandler, ikke er tilfredsstillende utbedra.

En grundigere redegjørelse følger under.

Konsekvensutredning

Med planforslaget følger nå en konsekvensutredning der klima- og miljøtema er utreda i tråd med anerkjent metodikk, jmfør veileder M-1941. Nullalternativet defineres i konsekvensutredninga som dagens miljøtilstand, og våre tidligere innspill angående definering av et nullalternativ er dermed tilfredsstillende fulgt opp. Samtidig finner vi flere metodiske feil i konsekvensutredninga som samlet



sett medfører at konsekvens av tiltaket fremdeles underestimeres. Spesielt mener vi de negative konsekvensene for naturmangfold, men også for landskap, underestimeres. Det fremstår klart at konklusjonen er feil når samlet konsekvens for naturmiljø settes til *ubetydelig konsekvens* ved en større utbygging med tilhørende sprengning i strandsonen i naturområder. I det følgende peker vi på enkelte metodiske feil som vi mener bidrar til en slik underestimering av konsekvens.

Avbøtende tiltak skal ikke regnes inn i konsekvensgrad med mindre disse er sikret gjennomført i de juridiske plandokumentene. Ved gjennomgang av konsekvensutredninga synes det noe uklart hvilke avbøtende tiltak som er medregnet ved vurdering av konsekvens. Det kan synes som at enkelte avbøtende tiltak er «bakt inn» i konsekvensgrad uten at det aktuelle tiltaket er sikret gjennomført gjennom plankart og bestemmelser. Se teksten under overskrifta *strandsonen* for eksempler.

Det kan også synes som at man ved regulering av allerede eksisterende forhold regner dette inn som en forbedring. For en eksisterende badeplass som reguleres i planforslaget GB/VB, altså ingen endring sett opp mot 0-alternativet, kan det synes som at dette er regnet inn som et tiltak som tilrettelegger for allmennheten ved vurdering av påvirkning og konsekvensgrad for temaet friluftsliv. Vi finner det uansett uheldig at dette i planbeskrivelsen omtales som at man gjennom planarbeidet har «styrket badeplassen» da planforslaget tilsynelatende hovedsakelig regulerer dagens situasjon.

Vi er videre uenige i den påvirkningsgrad som er satt for delområde 2 under utredning av konsekvens for naturmiljø. Påvirkningsgrad er kun satt til *noe forringet* selv om store deler av delområdet planlegges sprengt ut og bygd ned. Vi mener omfanget av inngrep tilsier at påvirkningsgrad som et minimum må settes til forringet, og dermed at det følger av dette at den negative konsekvensgraden for det aktuelle delområdet er satt for lavt.

En annen metodisk feil som vi mener har påvirket resultatet, og bidratt til underestimering av konsekvensgrad, er at man ved fastsetting av samlet konsekvensgrad for området for et gitt tema, slår sammen konsekvensgrad for delområder på en slik måte at negativ konsekvens utlignes av områder med ubetydelig konsekvens. Dette gjøres for temaet naturmiljø i konsekvensutredninga, se kapittel 4.6. Ved alvorlige konsekvenser skal dette synliggjøres.

For enkelte plangrep og/eller avbøtende tiltak som gjøres for å ivareta et hensyn, finner vi at det fremstår som urealistisk at det aktuelle hensynet blir ivaretatt i praksis. Dette gjelder spesielt de beskrivelser og vurderinger som omhandler ivaretakelse av tjern innenfor planområdet med tilhørende naturmangfold. Mer om dette under overskrifta *Naturmangfold*.

Beskrevne metodiske feil fører til at samlet konsekvens for enkelte tema underestimeres. Dette gjelder spesielt for temaet naturmiljø der samlet konsekvens er satt til ubetydelig konsekvens, mens vår redegjørelse over tilsier at denne som et minimum skulle vært satt til *noe miljøskade*.

Det står i veileder om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven at det ikke-tekniske sammendraget i en konsekvensutredning «skal fokusere på de viktigste problemstillingene:



hva omfatter planene, hvilke alternativer har man vurdert, hva er de viktigste virkningene, og hvordan vil man forsøke å minimere eller avbøte virkningene.» Videre står følgende:

«Det er viktig at konsekvenser ikke blir underkommunisert, og at sammendraget gir et riktig og balansert bilde av virkningene.»

Vi finner at det ikke-tekniske sammendraget i planbeskrivelsens kapittel 9 ikke i tilfredsstillende grad beskriver de viktigste virkningene av planforslaget, konsekvenser spesielt for naturmangfold og strandsonehensyn underkommuniseres, og det synes å være et ensidig fokus på planforslagets positive konsekvenser.

Med bakgrunn i redegjørelsen over forventer vi at konsekvensutredninga utbedres slik at denne er i tråd med metodikken i M-1941.

Vurdering av alternativ lokalisering

I vårt innspill til oppstart samt i vårt høringsbrev etterlyste vi en vurdering rundt lokalisering av ny nærbutikk, herunder hvordan flytting av tettstedets «tyngdepunkt» ville endre trafikkstrømmer med mer. Vedlagt planforslaget følger nå et eget dokument – *Homborsund brygge og nærmiljøsentral – lokalisering vurdering*. Her er det vurdert 14 ulike alternative lokaliseringer i og rundt Homborsund. Vi vil i denne sammenheng vise til M-1941 som blant annet sier følgende om alternativvurderinger:

«Alternativer som har som formål å vise at hovedforslaget er å foretrekke framfor andre alternativer er ikke relevante.»

Enkelte av de vurderte alternativene synes ikke å være relevante. Dette gjelder eksempelvis alternativer som ligger veldig usentralt i forhold til Homborsund sentrum, og som samtidig plasseres på eller tilgrensende til dyrka mark.

Vurderingene fremstår usystematiske med en samlet poenggivning for de ulike alternativene som varierer fra -10 til + 75. Skalaen for hvert forhold som er vurdert er fra -5 til + 5. Det er ikke foretatt noen form for vurdering av hvilke forhold som bør vektas tyngre i poenggivninga. Eksempelvis er strandsonehensyn og hensyn til jordvern vekta likt som hvorvidt alternativ lokalisering er innenfor gangavstand for sjøfarende. Videre har vi funnet eksempel på at tekstlig vurdering avviker fra poengvurdering for enkelte alternativer og tema/forhold. Eksempelvis står følgende om Brattåstjenna (dagens plassering av butikk): *«Møteplass for unge og andre generasjoner»*. Dette er også i barnetråkkregistreringa oppgitt som en viktig møteplass for barn og unge. Samtidig er det for dette alternativet kun gitt karakteren 1 for temaet møteplass. I tillegg er det for enkelte tema/forhold for noen av alternativene oppgitt karakter 10 og 15 selv om skalaen er oppgitt å gå fra -5 til +5.

Med bakgrunn i redegjørelsen over ber vi om at rapporten – *Homborsund brygge og nærmiljøsentral – lokalisering vurdering* fjernes som del av beslutningsgrunnlaget for det aktuelle planarbeidet.



Planbeskrivelsen

Planbeskrivelsen er meget omfattende og består av mange skildringer samt udokumenterte påstander som ikke bidrar til å belyse fakta i saken. Videre preges planbeskrivelsen av en rekke gjentakelser. Nevnte forhold gjør dokumentet uoversiktlig, noe som er uheldig med tanke på medvirkning.

Plan og bygningsloven § 4-2 – *planbeskrivelse og konsekvensutredning*, første ledd sier følgende:

«Alle forslag til planer etter loven skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.»

I kapittel 6.2 i planbeskrivelsen under overskrifta *statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen* refereres det først fra nevnte SPR for strandsonen. Deretter følger en rekke positive skildringer av tiltak som planforslaget åpner for, der tiltakene konsekvent vurderes å bygge oppunder strandsonehensyn. Vi bestrider ikke at planforslaget hjemler enkelte tiltak som kan være i tråd med SPR for strandsonen, men en slik ensidig positiv beskrivelse synes ikke å reflektere planforslagets virkning for strandsonehensyn samlet sett, og synes dermed ikke å oppfylle plan- og bygningslovens krav til innhold i planbeskrivelsen.

Med bakgrunn i redegjørelsen over ber vi om at planbeskrivelsen utbedres til objektivt å svare ut de krav som stilles til en planbeskrivelse i plan- og bygningslovens § 4-2.

Naturmangfold

Store deler av planområdet ligger i strandsonen. Det slås fast i plan- og bygningsloven § 1-8 at det skal tas særlig hensyn til naturmiljø i 100-metersbeltet langs sjøen. Når det gjelder kunnskapsgrunnlaget finner vi at den kritisk trua arten, narmarihånd, etter supplerende oversendelse fra Grimstad kommune i e-post av 02.07.2024, nå synes å være sjekket ut av saken. Det er dog ikke foretatt en kartlegging av natur etter Miljødirektoratets instruks, ei heller er det foretatt en kartlegging av marin natur. Vi gjør kommunen oppmerksom på at dette vil være et krav i fremtidige saker der natur blir berørt, og der slik kartlegging ikke allerede foreligger, jamfør naturmangfoldloven § 8.

For temaet naturmiljø finner vi at konsekvens av planforslaget underkommuniseres. Redegjørelse finnes i dette brev under overskrifta *Konsekvensutredning*.

Innenfor planområdet finnes et tjern som foreslås regulert til *naturområde i sjø og vassdrag*, VNV1. Uavhengig av om det finnes småsalamandre i tjernet eller ikke (det har for oss vært uklart hvorvidt det er i tilknytning til dette tjernet det har vært registrert småsalamander), så er slike tjern og dammer generelt av betydning for biologisk mangfold. Det sies i plandokumentene at det omtalte «tjernet inne i planområdet» skal tas vare på. Da tjernet ligger på ca. kote 13, og det åpnes for at arealene tett på kan sprenges ned til kote 9, ser vi ikke at tjernet vil bli ivaretatt i praksis. Vi viser til vår innsigelse av 09.07.2021 der vi problematiserte dette.



Vi **gir faglig råd** om at planforslaget endres slik at tjernet med tilhørende kantsone faktisk ivaretas ved en utbygging. Alternativt må det tydelig kommuniseres i plandokumentene at tjernet ikke ivaretas.

I den biologiske rapporten beskrives vegetasjonen i planområdet som «typisk vegetasjon langs Agderkysten på skrinne heier». Der Statsforvalteren skal ivareta nasjonale og vesentlig regionale hensyn, minner vi om at kommunen har et selvstendig ansvar for å ta vare på og dermed å vurdere konsekvens for lokale hensyn slik som naturmangfold og landskap av lokal verdi.

Strandsone

Store deler av planområdet ligger innenfor strandsonen og er omfatta av byggeforbudet, jamfør plan- og bygningsloven § 1-8. Innenfor strandsonen skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Når det gjelder vurderinger av naturmiljø, viser vi til egen overskrift – *naturmangfold*. Innledningsvis vil vi bemerke at det er positivt at de to nye parkeringsplassene som ble foreslått innenfor strandsonen ved det forrige offentlige ettersynet, nå er tatt ut av planforslaget. Det er videre positivt at det ikke lenger planlegges for utfylling i sjø for å anlegge ny brygge/molo MB samt at mulighetene for å asfaltere turstier er tatt ut av planforslaget.

Friluftsliv og allmennhetens tilgjengelighet

I statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, kapittel 6.2 står blant annet følgende om friluftsliv og allmennhetens tilgjengelighet i strandsonen:

«Grunnlaget for allmenn rekreasjon i strandsonen skal trygges og utvikles videre. Mulighetene for allment friluftsliv, basert på båtferdsel, ferdsel til fots og på sykkel, strandopphold og bading, bør trygges og forbedres. Det bør legges stor vekt på å opprettholde og forbedre tilgjengeligheten til strandsonen fra landsiden og sjøsiden samt mulighetene for å ferdes og å oppholde seg langs sjøen.»

Planforslaget åpner for privat bebyggelse i strandsonen. Samtidig planlegges det tiltak i den hensikt å forbedre allmennhetens tilgjengelighet til strandsonen, slik som stier og promenade langs sjøen. Det planlegges en bygning innenfor formålsområde T1, omtalt som «sjøbua vår». I planbeskrivelsen beskrives denne som en allment tilgjengelig sosial møteplass, og det skisseres en rekke mulige bruksområder. I konsekvensutredninga av temaet friluftsliv er etablering av «sjøbua vår» lagt til grunn som et element ved planen som «bedrer mulighet for opphold med nye aktiviteter.» Reguleringsbestemmelsene sikrer ikke at T1 er åpen for allmennheten, og § 3.5 åpner for at T1 også kan nyttes til restaurant og utleielokale. Slik planforslaget foreligger vil T1 kunne bli et privatiserende tiltak som ikke bidrar til å forbedre tilgjengeligheten til strandsonen.

SGG2 skal etableres som en allment tilgjengelig gangveg/bryggepromenade. I konsekvensutredninga står følgende under vurdering av planforslagets påvirkning av temaet friluftsliv:



«Langs strandsonen vil planen legge til rette for allmennheten med ny ferdsels- og oppholdsmuligheter. Planen legger dermed mer til rette for aktivt bruk av området for friluftslivet. Som følge av det, vil planens påvirkning medføre forbedring for friluftslivet.»

Dersom tilrettelegging av stier og promenade skal legges til grunn ved vurdering av planforslagets positive konsekvens for friluftsliv, er det av stor viktighet at promenade og stier utformes slik at disse oppleves allment tilgjengelige. Som påpekt over finner vi at T1 kan få en bruk som gjør at denne privatiseres. Dette vil kunne påvirke også i hvilken grad SGG2 oppleves allment tilgjengelig. BOD1, vaktbod / bod for lagring, er plassert tett på «inngangen til» SGG2. SGG2 er også smalnet inn i dette området for å gi plass til BOD1. Hvordan man «møtes» ved starten av bryggepromenaden er viktig for at folk skal forstå at denne er allment tilgjengelig. Plassering av BOD1 kan slik vi ser det, få det til å fremstå uklart hvorvidt SGG2 er allment tilgjengelig. Slik vi forstår planbeskrivelsen og konsekvensutredninga er det lagt til grunn at eksisterende bod, BOD2, skal flyttes for å gjøre strandsonen mer tilgjengelig i sørlig ende av SGG2. En slik flytting er ikke sikret i planforslaget, og slik vi forstår Agder fylkeskommune, er dette heller ikke ønskelig med tanke på kulturminnehensyn. Samlet finner vi at forholdene beskrevet over tilsier at planforslaget må omarbeides både for å sikre at SGG2 oppfattes som allment tilgjengelig, men også for å sørge for at forhold som ikke er juridisk sikra gjennomført, ikke blir lagt til grunn ved vurdering av konsekvens.

SGG2 var opprinnelig tenkt som en ren strandpromenade, dimensjonert for og beskrevet som en «bryggesleng». Etablering av T1 er bakgrunnen for at det er behov for å dimensjonere SGG2 for utrykningskjøretøyer. Ved dimensjonering for en ren promenade vil denne kunne etableres enkelt med små fysiske inngrep i strandsonen, eksempelvis i form av en brygge som «hektes på fjell». Slik planforslaget nå foreligger vil SGG2 fremstå som et relativt omfattende tiltak i strandsonen. Vi minner i denne sammenheng om at SPR for strandsonen spesifikt understreker følgende i kapittel 6.1:

«Eventuelle nye tiltak, også tiltak for å forbedre tilgjengeligheten for allmennheten, må tilpasses og ta hensyn til landskap, kulturminner og naturmangfold.»

Landskap

All planlegging etter plan- og bygningsloven skal ivareta estetiske hensyn, jf. pbl. § 1-1 femte ledd. Planer skal videre bidra til å sikre kvaliteter i landskapet og vern av verdifulle landskap, jf. pbl. § 3-1 bokstav b. Dette gjelder også utenfor strandsonen. Kommuneplanbestemmelsene § 3.2.3 d) slår fast at det ved utbygging innenfor området som nå reguleres (SE02), skal legges vekt på at omfang, inkludert høyder, blir tilpasset omgivelsene. I nevnte SPR for strandsonen står blant annet følgende i kapittel 6.1:

«Ved planlegging må det tas hensyn til å bevare landskapskvaliteter og å tilpasse det bygde miljø til omgivelsene.»

I kapittel 9.5 står videre følgende:



«Tomteopparbeiding, etablering av veier og annen infrastruktur bør skje slik at terrenginngrep og ulemper blir minst mulig.»

Vi kommenterte i vår innsigelse av 09.07.2021 på at planforslagets juridiske dokumenter åpnet for langt større inngrep og utbyggingsvolumer enn hva som ble presentert i illustrasjonene. Det er nå gjort enkelte endringer for å imøtekomme dette. Etter gjennomgang av planforslaget finner vi at dette avviket fremdeles er for stort når det gjelder terrenginngrep og at den utbygging det åpner for ikke tar tilstrekkelig hensyn til landskap jamfør krav i pbl. 1-8 om at det i strandsonen skal tas særlig hensyn til landskap.

Eksempelvis sikrer ikke planforslaget de grønne områdene mellom byggene som vises i illustrasjoner som følger planforslaget. Også for bygg som ligger eksponert mot strandsonen, lengst sørøst i formålsområdet BS1 åpnes det for sprengning mellom bygg i retning sjøen. Videre åpner fellesbestemmelse punkt 2.10 *terrengtilpasninger* opp for til dels store inngrep og større murkonstruksjoner i strandsonen. Dette er svært uheldig og slik vi vurderer det, følger det ikke opp nevnte føringer fra SPR for strandsonen om at det bygde miljø skal tilpasses til omgivelsene eller at tomteopparbeiding skal skje slik at terrenginngrep blir minst mulig. Videre åpner bestemmelse § 2.6 og § 2.10 for at det kan etableres tekniske anlegg og omfattende støttemurer også innenfor grønnstruktururområdene. At planforslaget ikke tar tilstrekkelig hensyn til landskap vurderer vi at også vil redusere opplevelseskvalitetene for friluftslivet.

Med bakgrunn i redegjørelsen over fremmer Statsforvalteren innsigelse til at planforslaget kommer i konflikt med statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. For å kunne frafalle innsigelsen må T1 og BOD1 tas ut av planforslaget. Innsigelse til BOD1 kan alternativt løses ved ny lokalisering som ikke går utover strandsonehensyn. Bredde og dimensjonering av promenade SGG2 må reduseres vesentlig. Videre må plankart og bestemmelser omarbeides for i større grad å ivareta landskapshensynet i strandsonen.

Barn og unge

Følgende var del av Statsforvalterens innsigelse av 09.07.2021:

Planforslagets manglende ivaretagelse av barn og unge i planlegginga i form av manglende sikring av trygg skolevei, herunder i anleggsperioden, vesentlig avvik fra kommuneplanens arealkrav til lek, manglende sikring av trygg badeplass samt manglende involvering av barn og unge i planprosessen.

Nevnte badeplass er nå tatt ut av planforslaget, det er utført barnetråkkregistrering, og kommuneplanens arealkrav til lek er nå oppfylt. Når det gjelder lekeplassen, finner vi det uheldig at utvidelsen i sin helhet gjøres inn i områder i strandsonen, avsatt til LNF-formål i overordna plan. Vi gir **faglig råd** om at lekeplassens plassering justeres slik at utvidelsen legges inn i utbyggingsområdet BS1/BS2 både for å redusere inngrep i strandsonen samt fordi det vil være positivt for de minste barna at lekeplassen er lokalisert tett på boligene.



Barnetråkkregistreringa som er utført av kommunen, har vist at dagens dagligvarebutikk er et viktig sosialt møtepunkt for barn og unge. Det er da viktig at denne funksjonen ivaretas, også ved flytting av butikken. For at dette skal være tilfelle ved ny butikk, er det av stor viktighet at tilgjengelighet og trafiksikkerheten er ivaretatt.

Det i bestemmelsene stilt følgende rekkefølgekrav (§§ 8.2 og 8.3):

Før det gis brukstillatelse til ny boligbebyggelse innenfor BS1 og BS2 skal følgende være ferdig opparbeidet: (...) offentlig fortau o_SF2.

Før det gis brukstillatelse til ny boligbebyggelse innenfor BS1 og BS2 skal utbygging av fortau mellom dagens butikk og planområdet være sikret gjennomført.

Fortau langs Kistevikveien frem til Nalsteinskrysset skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest på bolig foreligger.

Ingen av rekkefølgebestemmelsene over utløses i forbindelse med bygging av ny butikk (ei heller tilhørende kontor/servicenæring). Da ny butikk vil gi økt trafikk gjennom Homborsund sentrum på veistrekker som nyttes som skolevei, og da barnetråkkregistrering har understreka viktigheten av butikken som sosialt møtepunkt, mener vi krav om bygging av fortau o_SF2, fortau mellom dagens butikk og planområdet, samt fortau langs Kistevikveien frem til Nalsteinskrysset må knyttes til all utbygging innenfor BS1 og BS2. Videre finner vi det ikke tilfredsstillende at kravene knyttes til ferdigattest eller til at fortau skal være «sikret gjennomført». For å sikre trygg skolevei også i anleggsfase, mener vi at krav om etablering av fortau på strekket mellom dagens butikk og planområdet må knyttes til igangsettingstillatelse.

Statsforvalteren fremmer innsigelse til manglende ivaretagelse av barn og unge i planlegginga da det ikke er sikret trygg skolevei, herunder heller ikke i anleggsperioden.

For å kunne frafalle innsigelsen må krav til opparbeiding av o_SF2, fortau mellom dagens butikk og planområdet og fortau langs Kistevikveien frem til Nalsteinskrysset knyttes til all utbygging innenfor BS1 og BS2. For fortau langs Kistevikveien frem til Nalsteinskrysset må kravet knyttes opp mot brukstillatelse mens krav om fortau mellom dagens butikk og planområdet må knyttes til igangsettingstillatelse.

Etter det forrige offentlige ettersynet er arealene foran butikken nå delt opp i to formålsområder: parkering og torg, for å bedre trafiksikkerheten. Vi ser at det i bestemmelsene § 3.4, annet ledd, strekpunkt 7 åpnes for at torgarealene kan benyttes til varelevering. Vi legger til grunn at dette er en feil som korrigeres før vedtak av planen.



Støy og støv

Støy ved ferdig utbygd situasjon synes i hovedsak å være tilfredsstillende ivaretatt gjennom bestemmelse 2.12. Vi ser at det refereres til en eldre versjon av T-1442, samt til feil tabell. Vi legger til grunn at dette korrigeres.

Det går frem av veileder fra Miljødirektoratet om behandling av støy i arealplanlegging, M-2061, at bygge- og anleggsstøy bør vurderes i reguleringsplan, særlig dersom bygge- og anleggsfasen for tiltaket forventes å være langvarig og/eller påvirke mange mennesker. Når det gjelder hva som ligger i langvarig anleggsfase viser vi til at tabell 4 i T-1442 angir anbefalte støygrenser for utendørs bygge- og anleggsvirksomhet med varighet utover 6 måneder. Vi finner ikke at det i plandokumentene er redegjort for estimert varighet av bygge- og anleggsfase, men gitt omfanget av de planlagte terrenginngrepene og byggetiltakene, finner vi det sannsynlig at bygge- og anleggsfase kan bli lengre enn 6 måneder.

Planområdet ligger tett på støyfølsom bebyggelse som vil bli direkte påvirket av anleggsarbeidet, og i tillegg vil tungtrafikk tilknytta anleggsarbeidet kunne påvirke også øvrig støyfølsom bebyggelse i Homborsund sentrum. Terrenginngrep, og eventuell påfølgende knusing og øvrig håndtering av masse, vil også kunne gi støvulemper for omgivelsene. Til tross for nevnte forhold har vi ikke klart å finne at det er gjort vurderinger av støy og støvutslipp i bygge- og anleggsfase, herunder finner vi ikke at det er redegjort for hvor mange som berøres av støy og/eller støv fra anleggsfase, hvorvidt det skal knuses masser på stedet samt hvilke tiltak som planlegges for å redusere støy- og støvplager i anleggsfase.

Da det ikke er utarbeida prognoser for støy, kjenner vi ikke til hvorvidt det vil bli overskridelser av anbefalte grenseverdier for støy i anleggsfase, jamfør T-1442/2021, tabell 4. Siden anleggsarbeidet vil innebære sprengning, da det er relativt store mengder masser som skal håndteres, og tatt i betraktning at anleggsarbeidet vil foregå tett på boligbebyggelse, kan vi ikke utelukke at anbefalte grenseverdier for støy i anleggsfasen vil bli overskredet. Vi anser det derfor som en mangel ved planforslaget at støy i anleggsfasen ikke er utredet. Nevnte retningslinjer sier at dersom støyprognoser viser overskridelser av støygrensene i tabell 4 i T-1442, bør det gjøres avbøtende tiltak for å redusere støynivå og bedre forholdene for berørt støyfølsom bebyggelse.

Statsforvalteren mener planforslaget vesentlig avviker fra anbefalinger i T-1442/2021 - retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging og fremmer med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, innsigelse til at bygge- og anleggsstøy ikke er vurdert all den tid boliger ligger tett på anleggsområdet og da vi finner det sannsynlig at bygge- og anleggsfasen blir langvarig.

Innsigelsen kan frafalles dersom følgende innarbeides / tas inn i bestemmelsene:

- Grenseverdier for anleggsstøy i henhold til anbefalinger i tabell 4, T-1442/2021 retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging gjøres gjeldende for planforslaget.



- Rekkefølgebestemmelse om at det må foreligge en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen, før igangsettelsestillatelse gis.

Vi oppfordrer for øvrig til at det tas inn bestemmelser om at det skal gjøres støymålinger i bygge- og anleggsfasen. Kommunen kan, med hjemmel i plan- og bygningsloven, pålegge måling som en del av tilsynet med bygge- og anleggsplasser. Vi minner ellers om viktigheten av god dialog med og informasjon til de som berøres av støy fra anleggsarbeidet.

Vi viser også til retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, og ber om at også støv i anleggsfase blir vurdert med tanke på planområdets nærhet til boliger. Vi minner i denne sammenheng om at T-1442 påpeker at det kan være samspillseffekter mellom støy og luftforurensning som øker risiko for støyplage og negative helsekonsekvenser.

Håndtering av sulfidholdig berg

Før tiltak som omhandler områder med fare for syredannende berggrunn hjemlet i planen kan settes i verk, må det foreligge en tiltaksplan som er godkjent av Grimstad kommune, jf. forurensningsforskriften § 2-8. Vi kan ikke se at det foreligger et kommunalt vedtak med godkjenning av den vedlagte tiltaksplanen med tilhørende vurdering av naturmangfoldloven § 7, jf. §§ 8-12, og vannforskriften § 4, jf. § 12.

Håndtering av eventuelle syredannende masser må skje i samsvar med forskriftens § 2-5 andre ledd. Etter vår vurdering kan ikke parkeringsplassene som er vist i planområdets vestre del, anses som en del av tiltaksområdet, jf. Miljødirektoratets veileder til forurensningsforskriften kapittel 2. En disponering av syredannende masser på parkeringsarealene vil fremstå som en disponering av forurenset næringsavfall, jf. forurensningsloven § 32, på en lokalitet som tidligere ikke har vært forurenset. Dette vil være i strid med forurensningsloven § 7 første ledd og krever tillatelse etter forurensningsloven § 11. Miljødirektoratet er forurensningsmyndighet i denne typen saker.

Øvrige merknader

Ved forrige offentlig ettersyn kommenterte vi på at intensjoner rundt grønne innslag og oppgradering av arealer ved dagens parkering nede ved småbåtanlegget ikke var sikra i planforslaget. Slik vi forstår det reviderte planforslaget reguleres de aktuelle arealene nå til parkering (som i dag). Utover at det i bestemmelsene er tatt inn forbud mot båtopplag og frittstående avfallscontainere på de aktuelle arealene, finner vi ikke at det er tatt inn bestemmelser som sikrer en forskjønning av de aktuelle arealene. Vi oppfordrer til at det tas inn bestemmelser som i større grad sikrer dette.

Bestemmelse 4.5 slår fast at SGG1-2 skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Det kan synes om at fjerning/flytting av BOD1 er nødvendig også for å sikre at SGG2 får nødvendig bredde.

I bestemmelsene § 4.9 står følgende tilknyttede delområde MB – molo/bølgebryter. «Innenfor området tillates molo med energistasjon/fyllingsstasjon for drivstoff til båter og biler.» Vi legger til grunn at



det er en feil at det åpnes for fylling av drivstoff til biler ute på moloen, og forutsetter at dette korrigeres.

Med hilsen

Gina Lund
statsforvalter

Ingunn Løvdal
miljøverndirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Agder fylkeskommune
Statens vegvesen
Norges vassdrags- og energidirektorat
FISKERIDIREKTORATET
Kystverket

Postboks 788 Stoa	4809	ARENDAL
Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER
Postboks 5091, Majorstuen	0301	OSLO
Postboks 185 Sentrum	5804	BERGEN
Postboks 1502	6025	ÅLESUND



Grimstad

STATSFORVALTEREN I AGDER

Postboks 504
4804 ARENDAL

Vår saksbehandler
Stefan Sven Berne Jonsson

Saksnummer
PLAN-24/00544
oppgis ved alle henvendelser

Dato
14.11.2024

Detaljregulering for Homborsund brygge og nærmiljøsender, forespørsel om tilbaketrekking av innsigelse

Byggested: Homborsundveien 190B
Plantype: Detaljregulering
Plannavn: Detaljregulering for Homborsund brygge og nærmiljøsender
Forslagsstiller: Hans Petter Gilje

Vi viser til deres brev, datert 28.08.2024, der dere fremmet innsigelse til planforslaget «detaljregulering for Homborsund brygge og nærmiljøsender» ved høring og offentlig ettersyn. Statsforvalteren fremmer med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, innsigelse til følgende forhold:

- At planforslaget kommer i konflikt med *statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen*.
- Manglende ivaretagelse av barn og unge i planlegginga i form av manglende sikring av trygg skolevei, herunder i anleggsperioden.
- At planforslaget vesentlig avviker fra anbefalinger i T-1442/2021 - *retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* i form av at bygge- og anleggsstøy ikke er vurdert all den tid boliger ligger tett på anleggsområdet.
- Statsforvalteren forventer videre at konsekvensutredning og planbeskrivelse utbedres med bakgrunn tilbakemelding i dette brevet, slik at konsekvensutredninga er i tråd med metodikken i M-1941, og at planbeskrivelsen objektivt svarer ut de krav som stilles til en planbeskrivelse i plan- og bygningslovens § 4-2. Da feil/mangler ved dokumentene er uheldige med tanke på medvirkning, ber vi kommunen vurdere om det er behov for å legge planforslaget på nytt offentlig ettersyn etter utbedring av forhold nevnt i dette brevet.

Revidert planforslag vurderes å imøtekomme statsforvalterens innsigelsen på alle punkter. En redegjørelsen av endringer etter høring og offentlig ettersyn på bakgrunn av innsigelsen vedlegges. Vi ber dere om å trekke innsigelsen.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Stefan Sven Berne Jonsson som kan treffes på telefon

37 25 23 52. Vennligst oppgi saksnummer PLAN-24/00544 ved alle henvendelser.

Med hilsen
GRIMSTAD KOMMUNE

Stefan Sven Berne Jonsson
Arealplanlegger

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottaker: Hans Petter Gilje



Detaljregulering for Homborsund brygge og nærmiljøseier Redegjørelse for endringer etter høring og offentligettersyn

Vedlegg til anmodning om tilbaketrekking av innsigelse

Sak: PLAN-24/00544

Dato: 14.11.2024

Innledning og konklusjon

Dette skriv er en sammenstilling av de revideringene som er gjort i høringsforslaget med bakgrunn av statsforvalterens innsigelse datert 28.08.2024 (24/00544-49). Skrevet danner grunnlaget for planavdelingens anmodning om å trekke innsigelsen. Det reviderte planforslaget, datert 14.11.2024, vurderes å imøtekomme statsforvalterens innsigelser på alle punkter, se nedenfor. Det vurderes ikke foreligger behov for ny høring og offentlig ettersyn.

Statsforvalteren fremmer med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, innsigelse til følgende forhold:

1. At planforslaget kommer i konflikt med *statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen*. For å kunne frafalle innsigelsen må T1 og BOD1 tas ut av planforslaget. Innsigelse til BOD1 kan alternativt løses ved ny lokalisering som ikke går utover strandsonesyn. Bredde og dimensjonering av promenade SGG2 må reduseres vesentlig. Videre må plankart og bestemmelser omarbeides for i større grad å ivareta landskapshensynet i strandsonen.
kommentar: Imøtekommes. T1 og BOD1 er tatt ut. SGG er redusert.
Landskapshensynet er ivaretatt i større grad gjennom at:
 - Grønne innslag sikres på plankartet.
 - Ny maksimal høyde på murer er fastsatt.
 - Mulige plasseringer av tekniske anlegg innen grøntområdet er redusert.
 - Muligheten for støttemurer i terreng utgår.
2. Manglende ivaretagelse av barn og unge i planlegginga i form av manglende sikring av trygg skolevei, herunder i anleggsperioden.
kommentar: Imøtekommes. *Rekkefølgebestemmelse som sikrer utbygging av fortau før igangsettelse, er innarbeida i forslaget.*
3. At planforslaget vesentlig avviker fra anbefalinger i T-1442/2021 - *retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* i form av at bygge- og anleggsstøy ikke er vurdert all den tid boliger ligger tett på anleggsområdet og da det er en klar risiko for at bygge- og anleggsfasen blir langvarig.
kommentar: Imøtekommet. *Grenseverdier for anleggsstøy i henhold til T-1442/2021 og rekkefølgekrav om plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen er tatt inn i bestemmelsene.*
4. Statsforvalteren forventer videre at konsekvensutredning og planbeskrivelse utbedres med bakgrunn tilbakemelding i dette brevet, slik at konsekvensutredninga er i tråd



med metodikken i M-1941, og at planbeskrivelsen objektivt svarer ut de krav som stilles til en planbeskrivelse i plan- og bygningslovens § 4-2. Da feil/mangler ved dokumentene er uheldige med tanke på medvirkning, ber vi kommunen vurdere om det er behov for å legge planforslaget på nytt offentlig ettersyn etter utbedring av forhold nevnt i dette brevet.

kommentar: *Innsigelsen imøtekommes. Metodiske feil i konsekvensutredninga som medfør at konsekvensene underestimeres er rette opp i. Det ikke tekniske sammendraget er bearbeidet på en tilfredsstillende måte, sammen med avsnittene som belyser planens forhold til statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.*

Redegjørelse av innsigelsen og revidering av planforslag

Nedenfor følger en gjennomgang av statsforvalterens innsigelser, samt en redegjørelse for de reviderte endringene i planforslaget.

Konsekvensutredning – metodfeil, utbedring i tråd med metodikken i M-1941

Det finnes vi flere metodiske feil i konsekvensutredninga som medfør at konsekvensene, spesielt for, for naturmangfold og landskap underestimeres:

- Avbøtende tiltak skal ikke regnes inn i konsekvensgrad med mindre disse er sikret gjennomført i de juridiske plandokumentene.
- Det er uklart hvilke tiltak som er medregnet ved vurdering av konsekvens. Det kan også synes som at man ved regulering av allerede eksisterende forhold regner dette inn som en forbedring, jf. eksisterende badeplass.
- Påvirkningsgraden for delområde 2 under *utredning av konsekvens for naturmiljø* er satt til *noe forringet* selv om store deler av delområdet planlegges sprengt ut. Påvirkningsgrad må settes minst til forringet og at den negative konsekvensgraden for delområdet er satt for lavt. Samla konsekvens for temaet natur er satt til ubetydelig konsekvens, mens skal som et minimum angis som noe miljøskade.
- Ved fastsetting av samlet konsekvensgrad for området for et gitt tema, slås konsekvensgrad sammen for delområder på en slik måte at negativ konsekvens utlignes av områder med ubetydelig konsekvens. Dette gjøres for temaet naturmiljø i konsekvensutredninga, se kapittel 4.6. Ved alvorlige konsekvenser skal dette synliggjøres.
- For enkelte plangrep og/eller avbøtende tiltak som gjøres for å ivareta et hensyn, finner vi at det fremstår som urealistisk at det aktuelle hensynet blir ivaretatt i praksis. Dette gjelder spesielt de beskrivelser og vurderinger som omhandler ivaretagelse av tjern innenfor planområdet med tilhørende naturmangfold.

Beskrivne metodiske feil fører til at samlet konsekvens for enkelte tema underestimeres.

Dette gjelder spesielt for temaet naturmiljø der samlet konsekvens er satt til ubetydelig konsekvens, mens vår redegjørelse over tilsier at denne som et minimum skulle vært satt til noe miljøskade.

kommentar: *Imøtekommes. Den samlede konsekvensen for naturmiljø settes til «noe negativ konsekvens», jf. konsekvensutredningens side 41 – 42. Hensynet til miljøet rundt tjernet sikres gjennom grøntområdet «UTE1» på plankartet og bestemmelse 3.11 andre og tredje ledd. Virkninger og konsekvenser med bakgrunn i nærheten til det forslåtte byggeområdet belyses i konsekvensutredningens avsnitt 4.7 tredje tekstdel og avsnitt 4.8 første tekstdelen.*



Kun avbøtende tiltak som sikres i planen listes og innarbeides i vurderingen av konsekvenser jf. konsekvensutredningens side 28, 43, 53, 65 m.fl.

Konsekvensutredningens redegjørelse for avbøtende tiltak til temaet «landskap», jf. side 65, er oppdatert og innarbeidet i avsnittet vurdering av konsekvens.

Den ikke-tekniske sammendraget i planbeskrivelsens beskriver ikke i tilfredsstillende grad de viktigste virkningene av planforslaget, konsekvenser spesielt for naturmangfold og strandsonehensyn underkommuniseres. Det er ensidig fokus på planforslagets positive konsekvenser.

kommentar: *Imøtekommes. Et nytt ikke-teknisk sammendrag er utarbeidet. Se side 77 i konsekvensutredningen og side 64 i planbeskrivelsen.*

Alternativ lokalisering – Rapporten Lokalisering vurdering (Gilje m.fl. 17.11.2022) tas ur beslutningsgrunnlaget.

Enkelte av de vurderte alternativene synes ikke å være relevante. Vurderingene fremstår usystematiske.

kommentar: *Imøtekommes. Rapporten tas ur av beslutningsgrunnlaget. Lokaliseringen har hjemmel i kommuneplanens arealdel, hvilket medfører at vurdering av alternative lokaliseringer ikke er aktuelt.*

Planbeskrivelse – må utbedres til objektivt svare ut kraven i pbl § 4-2

Planbeskrivelsen er meget omfattende og består av mange skildringer samt udokumenterte påstander som ikke bidrar til å belyse fakta i saken. Planbeskrivelsen preges av en rekke gjentakelser. Nevnte forhold gjør dokumentet uoversiktlig, noe som er uheldig med tanke på medvirkning.

kommentar: *Imøtekommes. Gjentakende avsnitt og annen tekst er blitt forkortet, fjernet eller erstattet med henvisninger. Se avsnittene: Sammendrag, Homborsund brygge, Planens gjennomførbarhet, Kommuneplanens arealdel, Detaljregulering av gang- og sykkelvei langs Homborsundveien, Prosess med kommunen frem mot innsendelse, Førstegangsbehandling i teknisk utvalg, Prosess i etterkant av offentlig ettersyn, Plangrepet, Fritidsbebyggelse – frittliggende FF1-FF2, Virkninger på klimagassutslipp, Risiko og sårbarhet, Sosial infrastruktur, Rikspolitiske retningslinjer, Oppsummerende ROS-matrise, Konsekvensutredning og Ikke-teknisk sammendrag.*

kapittel 6.2 - avsnittet *statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen* (SPR) slik omfatter er ensidig positiv beskrivelse som ikke reflekterer planforslagets virkning for strandsonehensyn samlet sett. Kapitlet oppfyller ikke plan- og bygningslovens krav til innhold i planbeskrivelsen.

kommentar: *Imøtekommes. Avsnittet er bearbeidet for å belyse planforslagets virkninger på kulturmiljø, friluftsliv, landskap og naturmiljø. Se side 61-62.*

Naturmangfold – faglig råd om ivaretagelse av tjern

Det er uklart hvorvidt det i tilknytning til tjernet, VNV1 på plankartet, har vært registrert småsalamander. Unnsett så er slike tjerner generelt av betydning for biologisk mangfold. Statsforvalteren ser ikke at tjernet vil bli ivaretatt i praksis og **gir faglig råd** om at planforslaget endres slik at tjernet med tilhørende kantsone faktisk ivaretas ved en



utbygging. Alternativt må det tydelig kommuniseres i plandokumentene at tjernet ikke ivaretas.

kommentar: *Imøtekommes. Håndtering av dagens vegetasjon og terrengforhold samt ny vegetasjon i kantsonen til tjernet sikres med arealformålet «UTE1» på plankartet med tilhørende bestemmelser, jf. 3.11 andre og tredje ledd. Selv med disse tiltakene finnes det risiko for negativ påvirkning på tjerna ved bygg- og sprengningsarbeidet. Risikoen for negative virkninger og konsekvenser på tjerna med bakgrunn i nærheten til planlagt bygge- og sprengningsarbeid belyses i konsekvensutredningens avsnitt 4.7 tredje tekstdel og avsnitt 4.8 første tekstdel.*

Konflikt med statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen – Strandsone: sikre at SGG2 «strandpromenaden» oppfattes som allment tilgjengelig

T1, omtalt som «sjøbua vår» vil kunne bli et privatiserende tiltak som ikke bidrar til å forbedre tilgjengeligheten til strandsonen. T1 vil kunne påvirke også i hvilken grad SGG2 oppleves allment tilgjengelig. Plassering av BOD1 kan slik vi ser det, få det til å fremstå uklart hvorvidt SGG2 er allment tilgjengelig.

kommentar: *Imøtekommes. T1 «sjøbua» er fjernet. BOD1 er trukket tilbake for å sikre allmenhetens tilgjengelighet langs SSG2.*

BOD2, skal flyttes for å gjøre strandsonen mer tilgjengelig i sørlig ende av SGG2. En slik flytting er ikke sikret i planforslaget, og slik vi forstår Agder fylkeskommune, er dette heller ikke ønskelig med tanke på kulturminnehensyn.

kommentar: *Imøtekommes. Flytting av BOD2 er en forutsetning for etablering av SSG2. Flytting av BOD2 sikres. Jf. rekkefølgebestemmelse 8.2 åttende ledd:*

Før igangsettingstillatelse innenfor sentrumsområdet (BS1 og BS2), o_LEK, BOD2, FF1 og FF2, gjelder også forberedende grovplanering innen samme områder, skal gangvei nærmest sjøen (SGG2) være etablert.

Ifølge e-post fra Dahlseng Håkonsen¹ motsetter Agder fylkeskommune seg ikke rivning av BOD2.

SGG2 var opprinnelig tenkt som en ren strandpromenade, dimensjonert for og beskrevet som en «bryggesleng». Etablering av T1 er bakgrunnen for at det er behov for å dimensjonere SGG2 for utrykningskjøretøyer. Ved dimensjonering for en ren promenade vil denne kunne etableres enkelt med små fysiske inngrep i strandsonen, eksempelvis i form av en brygge som «hektes på fjell». Slik planforslaget nå foreligger vil SGG2 fremstå som et relativt omfattende tiltak i strandsonen.

Kommentar: *Imøtekommes. Det er ikke lenger behov for å dimensjonere «SGG2» for utrykningskjøretøyer siden «T1» har utgått. Arealet til SGG2 er blitt redusert, se plankart.*

Konflikt med statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen – Landskap: ivareta landskapshensynet i strandsonen.

Avviket mellom planforslaget juridiske dokumenter og illustrasjoner er for stort når det gjelder terrenginngrep og at den utbygging det åpner for ikke tar tilstrekkelig hensyn til landskap

¹ E-post fra Dahlseng Håkonsen, 12.11.2024, dok.nr. PLAN-24/00544-73.



jamfør krav i pbl. 1-8 om at det i strandsonen skal tas særlig hensyn til landskap. Følgende avvik oppmerksommes:

- De grønne områdene mellom byggene som vises i illustrasjoner sikkes ikke.
- Mellom bygg som ligger eksponert mot strandsonen innen BS1, åpnes det for sprengning i retning sjøen.
- Fellesbestemmelse punkt 2.10 *terrengtilpasninger* åpner opp for til dels store inngrep og større mur konstruksjoner i strandsonen.
- Bestemmelse § 2.6 og § 2.10 åpner for at det kan etableres tekniske anlegg og omfattende støttemurer også innenfor grønnstruktururområdene.

Kommentar: Imøtekommes:

- *Grønne områder sikres på plankartet med «UTE1», «UTE2» og «o_GT5» med tilhørende bestemmelser jf. 3.11.*
- *Nye krav ved utforming av murer: høyder, terrassering og beplantning er tatt in i bestemmelsene. Jf. bestemmelse 3.1.5*
- *Delen av bestemmelsen «terrengtilpasninger» som åpnet for mur i terreng utgår. Jf. bestemmelse 3.1.5.*
- *Bestemmelse § 2.6 er justert slik at det ikke er hjemmel for tekniske anlegg innen grønnstruktururområdene. Unntak gjelder for o_GN1 (nord fra Kistevigveien) og o_GT5 (gangforbindelse mellom strandpromenaden, SGG, og utbyggingsområdet BS1 og BS2).*

Manglede ivaretagelse av barn og i planleggingen – trygg skolevei

Faglig råd om at lekeplassens plassering justeres slik at utvidelsen legges inn i utbyggingsområdet BS1/BS2 både for å redusere inngrep i strandsonen samt fordi det vil være positivt for de minste barna at lekeplassen er lokalisert tett på boligene.

Kommentar: *Det faglige rådet imøtekommes ikke. Dem foreslåtte naturlekeplassen, jf. planbestemmelse 3.9, vurderes ikke å medføre uakseptable virkninger på naturområdet eller andre interesser innenfor 100-metersbeltet.*

Økt trafikk på vei som nyttes som skolevei, og da barnetråkkregistrering har understreka viktigheten av butikken som sosialt møtepunkt, mener Statsforvalteren at krav om bygging av:

- fortau «o_SF2» mellom dagens butikk og planområdet
- fortau langs Kistevigveien frem til Nalsteinkrysset

må knyttes til all utbygging innenfor BS1 og BS2. Videre finner vi det ikke tilfredsstillende at kravene knyttes til ferdigattest eller til at fortau skal være «sikret gjennomført». For å sikre trygg skolevei også i anleggsfase, mener vi at krav om etablering av fortau på strekket mellom dagens butikk og planområdet må knyttes til igangsettingstillatelse.

Kommentar: *Imøtekommes. Følgende rekkefølgebestemmelser foreslås, jf. § 8.1 ellefte ledd:*

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse innenfor BS1 og BS2 skal utbygging av fortau mellom dagens butikk og planområdet og o_SF2 være ferdig opparbeidet.

Bestemmelsene § 3.4, annet ledd, strekpunkt 7 åpnes for at torgarealene kan benyttes til varelevering. Vi legger til grunn at dette er en feil som korrigeres før vedtak av planen.



kommentar: *Imøtekommes. Det åpnes ikke for å bruke torgarealer for varelevering, jf. § 3.4 andre ledd, strekpunkt 7.*

Støy og støv – bygg og anleggsstøy er ikke vurdert

Bygge- og anleggsstøy er ikke vurdert all den tid boliger ligger tett på anleggsområdet. Det er sannsynlig at bygge- og anleggsfasen blir langvarig. Innsigelsen kan frafalles dersom følgende innarbeides:

- Grenseverdier for anleggsstøy i henhold til anbefalinger i tabell 4, T-1442/2021 retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging gjøres gjeldende for planforslaget.
- Rekkefølgebestemmelse om at det må foreligge en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen, før igangsettelsestillatelse gis.

kommentar: *Imøtekommes jf. bestemmelse § 2.12 første ledd og § 8.1 tiende ledd*

Statsforvalteren oppfordrer at det tas inn bestemmelser om at det skal gjøres støymålinger i bygge- og anleggsfasen og ber om at og ber om at også støv i anleggsfase blir vurdert med tanke på planområdets nærhet til boliger, jf. T-1520.

Kommentar:

Håndtering av sulfidholdig berg

Før tiltak som omhandler områder med fare for syredannende berggrunn hjemlet i planen kan settes i verk, må det foreligge en tiltaksplan som er godkjent av Grimstad kommune, jf. forurensningsforskriften § 2-8. Vi kan ikke se at det foreligger et kommunalt vedtak med godkjenning av den vedlagte tiltaksplanen med tilhørende vurdering av naturmangfoldsloven § 7, jf. §§ 8-12, og vannforskriften § 4, jf. § 12.

Kommentar: *Tas til orientering.*

Håndtering av eventuelle syredannende masser må skje i samsvar med forskriftens § 2-5 andre ledd. Etter vår vurdering kan ikke parkeringsplassene som er vist i planområdets vestre del, anses som en del av tiltaksområdet, jf. Miljødirektoratets veileder til forurensningsforskriften kapittel 2. En disponering av syredannende masser på parkeringsarealene vil fremstå som en disponering av forurenset næringsavfall, jf. forurensningsloven § 32, på en lokalitet som tidligere ikke har vært forurenset. Dette vil være i strid med forurensningsloven § 7 første ledd og krever tillatelse etter forurensningsloven § 11. Miljødirektoratet er forurensningsmyndighet i denne typen saker.

kommentar: *Tas til orientering*

Øvrige merknader

Utover at det i bestemmelsene er tatt inn forbud mot båttopplag og frittstående avfallscontainere ved dagens parkering nede ved småbåtanlegget, finner vi ikke at det er tatt inn bestemmelser som sikrer en forskjønning av de aktuelle arealene. Vi oppfordrer til at det tas inn bestemmelser som i større grad sikrer dette.

kommentar: *Imøtekommes ikke. Administrasjonen vurderer at:*

- *Bestemmelsene: § 4.8 og § 4.10*
- *SSG2 på plankartet med tilhørende bestemmelse § 4.5*

i tilstrekkelig grad legger til rette for en god utforming av miljøet rundt havnen.



Grimstad

Jf. bestemmelse § 4.9: «*Innenfor området tillates molo med energistasjon/fyllingsstasjon for drivstoff til båter og biler.*» Vi legger til grunn at det er en feil at det åpnes for fylling av drivstoff til biler ute på moloen, og forutsetter at dette korrigeres.

kommentar: *Imøtekommet – drivstoff til biler er fjernet.*

Stefan Jonsson arealplanlegger

14.11.2024



GRIMSTAD KOMMUNE

Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon

Heidrun Flognfeldt Andreassen, 37 01 78 50

Tilbakemelding på forespørsel om å frafalle innsigelse til forslag til reguleringsplan for Homborsund brygge og nærmiljøsentre i Grimstad kommune

Vi viser til brev fra Grimstad kommune av 14.11.2024, med forespørsel om å frafalle innsigelse til forslag til detaljregulering for Homborsund brygge og nærmiljøsentre. Vedlagt oversendelsen var revidert forslag til plankart, bestemmelser, planbeskrivelse og konsekvensutredning, samtlige dokumenter sist revidert 12.11.2024, samt et dokument der kommunen redegjør for endringene og vurderer disse opp mot innsigelsen.

Bakgrunn

Statsforvalteren fremmet i brev av 28.08.2024 innsigelse til forslag til detaljregulering for Homborsund brygge og nærmiljøsentre. Innsigelsen var knyttet til strandsonehensyn, hensyn til barn og unge og bygge- og anleggsstøy.

Statsforvalterens vurdering

Strandsonehensyn

Innsigelsen tilknyttta strandsonehensyn lød som følger:

«Statsforvalteren fremmer med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, innsigelse til følgende forhold:

- at planforslaget kommer i konflikt med statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. For å kunne frafalle innsigelsen må T1 og BOD1 tas ut av planforslaget. Innsigelse til BOD1 kan alternativt løses ved ny lokalisering som ikke går utover strandsonehensyn. Bredde og dimensjonering av promenade SGG2 må reduseres vesentlig. Videre må plankart og bestemmelser omarbeides for i større grad å ivareta landskapshensynet i strandsonen.»

T1 er nå tatt ut av planforslaget. **Innsigelsen til T1 bortfaller dermed.**



I revidert plankart ligger BOD1 fremdeles inne, men formålet er noe redusert i utstrekning, og dermed har BOD1 fått en noe mer tilbaketrukket plassering. Innsigelsen til BOD1 var begrunna i at denne med sin plassering ved «inngangen til» SGG2, kan få det til å fremstå uklart hvorvidt SGG2 er allment tilgjengelig.

For å kunne frafalle innsigelsen til BOD1 med en plassering som vist i plankart, sist revidert 12.11.2024, må det spesifiseres i bestemmelsene at BOD1 kun er vaktbu, altså at dette ikke kan omgjøres til en privat bu for lagring. Videre må maksimal mønehøyde reduseres slik at bygningens høyde reflekterer funksjonen som vaktbu; og det må stilles krav i bestemmelsene om at det skal skiltes at SGG2 er en offentlig tilgjengelig brygge.

SGG2 er redusert noe i omfang og dimensjonering for brannbil er tatt ut. Samtidig åpner bestemmelsene § 4.5, fjerde og femte ledd fremdeles for relativt omfattende inngrep:

«SGG2 skal etableres som gangveg/bryggepromenade, og være stengt for ordinær biltrafikk. SGG2 tillates etablert som brygge forankret i fjellsiden, fundamentert i vannet, samt oppføres i betong/stål med bæring på pæler. Justering av bryggefront i form av betong eller steinmur i tråd med formålsgrense i SGG2 tillates.

Innenfor avgrensningen av bruk og vern av sjø og vassdrag og SGG2 tillates det mindre avvik fra regulerte formålsgrenser for naturlig tilpasning og tilrettelegging av sjøfronten. SGG2 tillates benyttet som av-/påstigningssone og lastesone i tilknytning til småbåthavna VS.»

SGG2 skal nå være tenkt benytta som en ren bryggepromenade for gående og syklende, inkludert bruk til rullestol. Bestemmelsene referert over synes ikke å reflektere dette. Tvert om synes det som at formuleringene «henger igjen» fra da SGG2 var tenkt å være dimensjonert for en annen type bruk, jamfør eksempelvis formuleringa «være stengt for ordinær biltrafikk».

For at Statsforvalteren skal kunne frafalle innsigelsen til omfang og dimensjonering av SGG2, må bestemmelse § 4.5 omarbeides vesentlig, slik at denne reflekterer at SGG2 sin funksjon skal være en ren bryggepromenade for gående og syklende, inkludert bruk til rullestol. Konkret forventer vi at det ikke åpnes for tiltak, utover hva som er nødvendig for denne bruken, både når det gjelder omfang og krav til bæring.

Siste del av innsigelsen til strandsonehensyn omhandlet landskapshensyn og lød som følger: «Videre må plankart og bestemmelser omarbeides for i større grad å ivareta landskapshensynet i strandsonen.»

I innsigelsen under overskrifta *landskap* trakk vi fram eksempler på at planforslaget fremdeles åpnet for unødig mye terrenginngrep og tiltak som påvirka landskapshensynet. Da dette var *eksempler*, var det ikke en uttømmende liste over konkrete hvilke forhold som måtte endres for at Statsforvalteren skulle kunne frafalle denne delen av innsigelsen. I siste oversendelse har kommunen søkt å svare ut de konkrete eksemplene vi har påpekt. Vi skulle helst sett at kommunen også hadde foretatt en selvstendig gjennomgang av om det var ytterligere endringer som burde gjøres i planforslaget for i større grad ivareta landskapshensynet i strandsonen.



Mulighetene for å oppføre støttemurer i terreng innenfor grøntområdene er tatt ut. Videre er det nå kun innenfor grønnstruktururområdene o_GN1 og i tilknytning til turstiene o_GT1 og o_GT5 at det er tillatt å oppføre tekniske anlegg. Det er også satt noe mer restriktive krav til terrassering av murer. Dette er positivt.

Til offentlig ettersyn var o_LEK1 utvida inn i strandsonen innenfor områder avsatt til LNF-formål i kommuneplanen. Tilhørende bestemmelse, § 3.9 er relativt vid når det gjelder hva det åpnes for av tiltak innenfor delområdet:

«Lekeplassen skal planlegges for klatring, balanselek, sandlek etc. samt bygninger og areal for en eller flere lune møteplasser. Det tillates forstøtningsmurer. Lekeplassen skal ikke inngjerdes, men sikringsgjerder ved høydeforskjeller kan etableres. Underlag på opparbeidet del av lekeplassen skal tilpasses aktivitetene og bestå av gress, asfalt, bark eller subbus/sadde/hardpakket sand eller en kombinasjon av disse.»

I Statsforvalterens innsigelse av 28.08.2024 ga vi faglig råd om at lekeplassens plassering ble justert for å redusere inngrep i strandsonen. I revidert planforslag er det ikke foretatt endringer i plassering av lekeplassen. Med en såpass eksponert plassering i strandsonen er vår faglige vurdering at bestemmelse § 3.9 er for vid når det gjelder hvilke tiltak det åpnes for.

For at Statsforvalteren skal kunne frafalle innsigelsen til landskapshensyn i strandsonen, må bestemmelsen § 3.9 omarbeides i form av at denne ikke åpner for bygninger og forstøtningsmurer, og det må tilføyes at det ikke tillates sprengning.

Barn og unge - trafiksikkerhet

Innsigelsen tilknytta hensyn til barn og unge lød som følger:

«Statsforvalteren fremmer med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, innsigelse til (...):

- manglende ivaretagelse av barn og unge i planlegginga i form av manglende sikring av trygg skolevei, herunder i anleggsperioden.»

Videre skrev vi følgende:

«For å kunne frafalle innsigelsen må krav til opparbeiding av o_SF2, fortau mellom dagens butikk og planområdet og fortau langs Kistevikveien frem til Nalsteinskrysset knyttes til all utbygging innenfor BS1 og BS2. For fortau langs Kistevikveien frem til Nalsteinskrysset må kravet knyttes opp mot brukstillatelse mens krav om fortau mellom dagens butikk og planområdet må knyttes til igangsettingstillatelse.»

I revidert planforslag er nå følgende krav tilknytta o_SF2 og fortau mellom dagens butikk og planområdet, innarbeida:

«Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse innenfor BS1 og BS2 skal utbygging av fortau mellom dagens butikk og planområdet og o_SF2 være ferdig opparbeidet.»



Det er positivt at kravet referert over nå er knytta til all bebyggelse innenfor BS1 og BS2, altså at kravet også utløses ved bygging av butikk m.m. Når det gjelder o_SF2, har vi ingen ytterligere merknader. Når det gjelder strekket mellom dagens butikk og planområdet, vil innledende grunnarbeider trolig skape stor grad av tungtrafikk. Slik vi tolker bestemmelsen referert over, slår ikke denne inn for igangsettingstillatelse til grunnarbeidene, men først når arbeidet med oppføring av bebyggelse igangsettes. Med tanke på at det aktuelle veistrekket er skolevei, finner vi det ikke tilfredsstillende at kravet om fortau mellom dagens butikk og planområdet først slår inn på dette tidspunktet.

I innsigelsen av 28.08.2024 var det videre en forutsetning for å kunne trekke innsigelsen at krav om fortau langs Kistevikveien frem til Nalsteinskrysset ble knyttet opp mot all utbygging innenfor BS1 og BS2 og opp mot brukstillatelse, ikke ferdigattest. Så langt vi kan se er det ikke foretatt endringer i den aktuelle bestemmelsen, § 8.3.

For at Statsforvalteren skal kunne frafalle innsigelsen tilknytta barn og unge og sikker skolevei i anleggsfasen, må kravet om opparbeidelse av fortau mellom dagens butikk og planområdet knyttes til «før det gis igangsettingstillatelse til anleggsarbeid tilknytta BS1 og BS2.» Videre må bestemmelse § 8.3 justeres i form av at kravet knyttes opp mot all utbygging innenfor BS1 og BS2 og opp mot brukstillatelse, ikke ferdigattest.

Bygge- og anleggsstøy

Innsigelsen tilknytta bygge- og anleggsstøy lød som følger:

«Statsforvalteren fremmer med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, innsigelse til (...):

- at planforslaget vesentlig avviker fra anbefalinger i T-1442/2021 - retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging i form av at bygge- og anleggsstøy ikke er vurdert all den tid boliger ligger tett på anleggsområdet og da det er en klar risiko for at bygge- og anleggsfasen blir langvarig.

I reviderte reguleringsbestemmelser er nå følgende tatt inn i henholdsvis bestemmelse § 2.12, første ledd og § 8.1 tiende ledd:

«Grenseverdier for anleggsstøy i henhold til anbefalinger i tabell 4, T-1442/2021 retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging gjøres gjeldende for planforslaget.»

«Før det gis igangsettingstillatelse må det foreligge plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen. Det må i anleggsperioden dokumenteres ivaretagelse på støy og støv, samt redegjørelse for støymålinger.»

For at Statsforvalteren skal kunne frafalle innsigelsen tilknytta bygge- og anleggsstøy må bestemmelse § 8.1 knyttes til bestemmelse § 2.12.



Øvrige merknader

Statsforvalteren har tidligere, seinest i vår høringsuttalelse av 28.08.2024, kommentert følgende om tjernet, VNV1:

«Det sies i plandokumentene at det omtalte «tjernet inne i planområdet» skal tas vare på. Da tjernet ligger på ca. kote 13, og det åpnes for at arealene tett på kan sprenges ned til kote 9, ser vi ikke at tjernet vil bli ivaretatt i praksis.»

I konsekvensutredninga skriver man nå at «Planen tar sikte på å beholde tjernet». Samtidig som man videre skriver:

«Nærheten som dette tjernet har til fremtidig bebyggelse, og de terrenginngrep som behøves for å få til fremtidig bebyggelse, kan gi virkninger til tjernet. At det må foretas sprenging og at masser må tas ut, vil være en av planens største virkninger. En virkning av planen kan være at tjernet ikke kan beholdes naturlig som det er i dag. I såfall må det opparbeides så naturlig som mulig.»

Så langt vi kan se er minste avstand mellom tjernet, som ligger på kote 13, og arealer innenfor BS1, der man kan sprengne ned til kote 9, fremdeles på omtrentlig 2 meter. Vi er av den faglige oppfatning at ivaretagelse av tjernet vanskelig er forenlig med dette forholdet. Videre stiller vi spørsmål ved hvilke områder som i framtida skal tilføre vann til det aktuelle tjernet. Dersom tjernet reelt skal ivaretas finner vi at det må gjøres ytterligere grep i planforslaget for å sikre dette.

I samme brev kommenterte vi videre på avvik mellom illustrasjoner og planforslagets juridiske dokumenter, herunder blant annet følgende:

«Eksempelvis sikrer ikke planforslaget de grønne områdene mellom byggene som vises i illustrasjoner som følger planforslaget.»

I revidert plankart er det regulert inn uteoppholdsareal, UTE1 og UTE2, innenfor BS1-området, blant annet for å svare ut overnevnte. Det er positivt at det reguleres inn noe grøntareal innenfor BS1-området. Slik vi forstår planforslaget er det dog ikke snakk om ivaretagelse av eksisterende terreng og vegetasjon, men innføring av grønne innslag som del av slutføringa av utbygginga. Det er ikke stilt rekkefølgekrav til etablering av vegetasjon. Det beskrives i reguleringsbestemmelse § 3.11 at det skal anlegges tuntre innenfor UTE2. Samtidig slås det fast i samme bestemmelse at delområdet skal være mulig atkomst for utrykningskjøretøyer. Vi stiller spørsmål ved om de to nevnte forholdene vil være mulig å forene.

Med bakgrunn i redegjørelsen over gir Statsforvalteren faglig råd om at det må stilles rekkefølgekrav til UTE1 og 2 med tydelige krav til etablering av vegetasjon. Videre forventer vi at det gjøres en konkret vurdering av om det er forenlig å anlegge tuntre innenfor UTE2 samtidig som området skal være atkomst for utrykningskjøretøyer, eller om det er behov for å utvide arealet til UTE2 for å sikre begge forhold.



Med hilsen

Gina Lund (e.f.)
statsforvalter
Seksjon plan

Pia Karine Hem Molaug
fung. miljøverndirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Agder fylkeskommune
Statens vegvesen
Kystverket
FISKERIDIREKTORATET
Norges vassdrags- og energidirektorat

Postboks 788 Stoa	4809	ARENDAL
Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER
Postboks 1502	6025	ÅLESUND
Postboks 185 Sentrum	5804	BERGEN
Postboks 5091, Majorstuen	0301	OSLO



Grimstad

STATSFORVALTEREN I AGDER

Postboks 504
4804 ARENDAL

Vår saksbehandler
Stefan Sven Berne Jonsson

Saksnummer
PLAN-24/00544

Dato
14.01.2025

Deres saksnummer
2019/10708

Detaljregulering for Homborsund brygge og nærmiljøsent, forespørsel om tilbaketrekking av innsigelse

Byggested: Homborsundveien 190B
Plantype: Detaljregulering
Plannavn: Detaljregulering for Homborsund brygge og nærmiljøsent
Forslagsstiller: Hans Petter Gilje

Viser til brev fra statsforvalteren i Agder datert 10.01.2025, med tilbakemelding om å frafalle innsigelse til forslag til reguleringsplan for Homborsund brygge og nærmiljøsent. I brevene klargjør statsforvalteren hvilke justeringer som må til for å kunne frafalle innsigelsen. Grimstad kommune har til hensikt å endre plandokumentene før endelig vedtaksbehandling slik at alle justeringer imøtekommes. Dette redegjør for nedenfor. Redaksjonelle endringer kan bli gjort ved utarbeidelse av endelige plandokument. Ny tekst markeres med **rødt**, tekst som utgår markeres med **rød gjennomstreking**. Vi ber dere om å trekke innsigelsen.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Stefan Sven Berne Jonsson som kan treffes på telefon 37 25 03 00. Vennligst oppgi saksnummer PLAN-24/00544 ved alle henvendelser.

Statsforvalterens vurdering BOD1

For å kunne frafalle innsigelsen til BOD1 med en plassering som vist i plankart, sist revidert 12.11.2024, må det spesifiseres i bestemmelsene at BOD1 kun er vaktbu, altså at dette ikke kan omgjøres til en privat bu for lagring. Videre må maksimal mønehøyde reduseres slik at bygningens høyde reflekterer funksjonen som vaktbu; og det må stilles krav i bestemmelsene om at det skal skiltes at SGG2 er en offentlig tilgjengelig brygge.

Endring av planforslag:

- Bestemmelse § 3.6 justeres til: **For BOD1 tillates vaktbod til småbåtsanlegg. For BOD 2 tillates bod for lagring.**
- Mønehøyde for BOD1 reduseres fra 4,5 m til 3,5 m på plankart eller med bestemmelse.

- Ny bestemmelse (x*): *SGG2 skal skiltes som offentlig tilgjengelig brygge i samarbeid med Grimstad kommune.*
- Rekkefølgebestemmelse § 8.1 åttende ledd justeres: Før igangsettingstillatelse innenfor sentrumsområdet (BS1 og BS2), o_LEK, BOD2, FF1 og FF2, gjelder også forberedende grovplanering innen samme områder, skal gangvei nærmest sjøen (SGG2) og *skilting av SGG2 i samsvar med bestemmelse (x*)* være etablert.

Statsforvalterens vurdering SGG2

For at Statsforvalteren skal kunne frafalle innsigelsen til omfang og dimensjonering av SGG2, må bestemmelse § 4.5 omarbeides vesentlig, slik at denne reflekterer at SGG2 sin funksjon skal være en ren bryggepromenade for gående og syklende, inkludert bruk til rullestol. Konkret forventer vi at det ikke åpnes for tiltak, utover hva som er nødvendig for denne bruken, både når det gjelder omfang og krav til bæring.

Endring av planforslag:

- Justering av bestemmelse § 4.5 fjerde og femte ledd: *SGG2 skal etableres som gangveg/bryggepromenade for gående, syklende og bruk av rullestol, og være stengt for ordinær biltrafikk.* SGG2 tillates etablert som brygge forankret i fjellsiden eller fundamentert i vannet, ~~og oppføres i betong/stål~~ med bæring på pæler. *Bryggedekket skal være i tre.* Justering av *eksisterende* bryggefront i form av betong eller steinmur i tråd med formålsgrense i SGG2 tillates. Frittstående avfallskontainere tillates ikke

Innenfor avgrensningen av bruk og vern av sjø og vassdrag og SGG2 tillates det mindre avvik fra regulerte formålsgrenser for naturlig tilpasning og tilrettelegging av sjøfronten. SGG2 tillates benyttet som av-/påstigningssone og lastesone i tilknytning til småbåthavna
~~VS.~~

Statsforvalterens vurdering landskapshensyn i strandsonen

For at Statsforvalteren skal kunne frafalle innsigelsen til landskapshensyn i strandsonen, må bestemmelsen § 3.9 omarbeides i form av at denne ikke åpner for bygninger og forstøtningsmurer, og det må tilføyes at det ikke tillates sprengning.

Endring av planforslag:

- Justering av bestemmelse § 3.9: *Innenfor området skal det etableres en lekeplass som skal utformes som en naturlekeplass der lekeapparater for variert lek integreres i naturområdet. Lekeplassen skal utformes slik at den kan fungere som en møteplass, og ivareta behov for ulike aldersgrupper. Lekeplassen skal planlegges for klatring, balanselek, sandlek etc. samt bygninger og areal for en eller flere lune møteplasser. Det tillates ikke forstøtningsmurer.* Lekeplassen skal ikke inngjerdes, men sikringsgjerdet ved høydeforskjeller kan etableres. Underlag på opparbeidet del av lekeplassen skal tilpasses aktivitetene og bestå av gress, ~~asfalt~~, bark eller subbus/sadde/hardpakket sand eller en kombinasjon av disse. Der det benyttes kunstgress tillates ikke gummigranulat. *Sprengning tillates ikke.*

Statsforvalterens vurdering barn og unge og sikker skolevei

For at Statsforvalteren skal kunne frafalle innsigelsen tilknytt barn og unge og sikker skolevei i anleggsfasen, må kravet om opparbeidelse av fortau mellom dagens butikk og planområdet knyttes til «før det gis igangsettingstillatelse til anleggsarbeid tilknytt BS1 og BS2.» Videre må bestemmelse § 8.3 justeres i form av at kravet knyttes opp mot all utbygging innenfor BS1 og BS2 og opp mot brukstillatelse, ikke ferdigattest.

Endring av planforslag:

- Justering av bestemmelse § 8.1 ellefte ledd: Før det gis igangsettingstillatelse til **forberedende grovopparbeiding eller** bebyggelse innenfor BS1 og BS2 skal utbygging av fortau mellom dagens butikk og planområdet og o_SF2 være ferdig opparbeidet.
- Justering av bestemmelse 8.3: Fortau langs Kistevikveien frem til Nalsteinkrysset skal være ferdig opparbeidet før **brukstillatelse gis for all utbygging innenfor BS1 og BS2**

Statsforvalterens vurdering bygge- og anleggsstøy

For at Statsforvalteren skal kunne frafalle innsigelsen tilknytt bygge- og anleggsstøy må bestemmelse § 8.1 knyttes til bestemmelse § 2.12.

Endring av planforslag:

- Justering av bestemmelse § 8.1 tiende ledd: Før det gis igangsettingstillatelse må det foreligge plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen **i samsvar med § 2.12**. Det må i anleggsperioden dokumenteres ivaretagelse på støy og støv, samt redegjørelse for støymålinger.

Statsforvalterens faglige råd til UTE1 og 2

Faglig råd om at det må stilles rekkefølgekrav til UTE1 og 2 med tydelige krav til etablering av vegetasjon. Videre forventer vi at det gjøres en konkret vurdering av om det er forenlig å anlegge tunte innenfor UTE2 samtidig som området skal være atkomst for utrykningskjøretøyer, eller om det er behov for å utvide arealet til UTE2 for å sikre begge forhold.

- Justering av bestemmelse § 3.11 første ledd: 3: *Opprydding av området rundt tjernet, VNV1, tillates. Ved terrengtiltak/-inngrep **og beplantning av vegetasjon innen VNV1 og UTE1 skal det utformes i samråd med kvalifisert biologisk fagmiljø.***

UTE1 skal ha et tydelig grønt preg og det skal etableres stedegen beplantning og vegetasjon.

- *Ny rekkefølgebestemmelse om brukstillatelse § 8.2: **Før det gis brukstillatelse til ny boligbebyggelse innenfor BS1 og BS2 skal UTE1 være ferdig opparbeidet i samsvar med § 3.11***

Med hilsen
GRIMSTAD KOMMUNE

Stefan Sven Berne Jonsson
Arealplanlegger

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottaker: [Click or tap here to enter text.](#)

Fra: Jonsson, Stefan Sven Berne
Sendt: onsdag 15. januar 2025 14:22
Til: Andreassen, Heidrun
Emne: Homborsund brygge og nærmiljøsentor - forespørsel om å frafalle innsigelsen.

AppServerName: grimstad-pb.public360online.com
DocumentID: PLAN-24/00544-88
DocumentIsArchived: -1

Hei Heidrun

Viser til Grimstad kommunes skriv *Detaljregulering for Homborsund brygge og nærmiljøsentor, forespørsel om tilbaketrekking av Innsigelse* datert 14.01.2025.

I dialog med fylkeskommunen (e-post korrespondanse Jonsson og Andreassen 15.01.2025) har behov for justering av SGG2 med tilhørende bestemmelser blitt oppdaget. Grimstad kommune vil imøtekomme behovet for justering av SGG2 med den løsning som presenteres nedenfor.

Høringsforslagets SGG2 deles opp i to: SGG2 og SGG3. Respektive område gis egne bestemmelser, se nedenfor (redaksjonelle endringer kan gjøres før endelig vedtaksbehandling). Begge er justeringer av høringsforslagets § 4.5 fjerde og femte ledd – derfor markeres ny tekst med **rød** og tekst som skal fjernes med **rød gjennomstrekning**.

SGG2

Justering av bestemmelse § 4.5 fjerde og femte ledd:

SGG2 skal etableres som gangveg/bryggepromenade **for gående, syklende og bruk av rullestol, og være stengt for ordinær biltrafikk**. SGG2 tillates etablert som brygge forankret i fjellsiden eller fundamentert i vannet, **samt oppføres i betong/stål** med bæring på pæler. **Bryggedekket skal være i tre. Justering av eksisterende** Bryggefront i form av betong eller steinmur i tråd med formålsgrense i SGG2 tillates. Frittstående avfallskontainere tillates ikke.

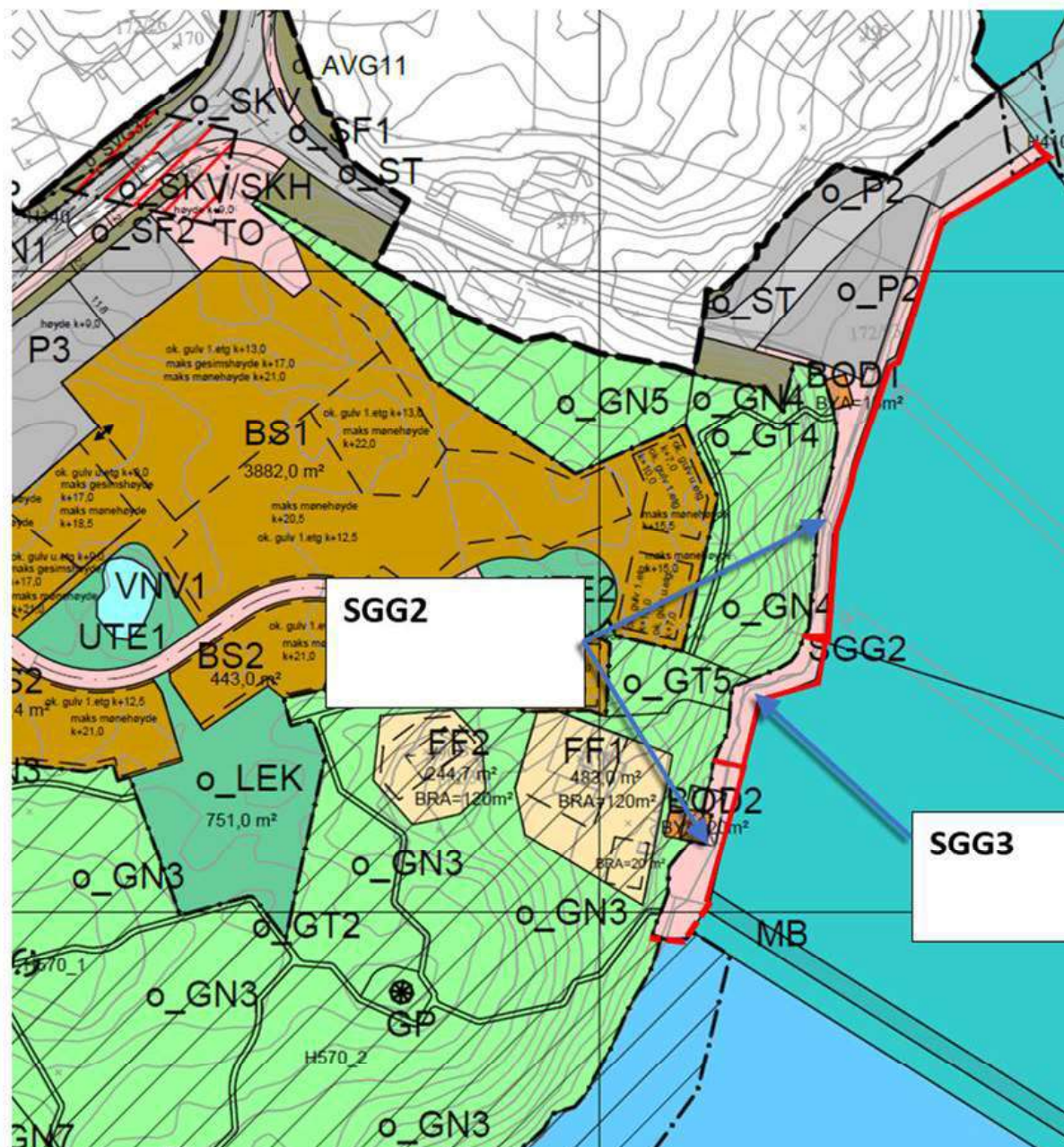
Innenfor avgrensningen av bruk og vern av sjø og vassdrag og SGG2 tillates det mindre avvik fra regulerte formålsgrenser for naturlig tilpasning og tilrettelegging av sjøfronten. **SGG2 tillates benyttet som av-/påstigningssone og lastesone i tilknytning til småbåthavna**

SSG3

Ny bestemmelse § 4.5:

SSG3 skal etableres som gangveg/bryggepromenade **for gående, syklende og bruk av rullestol, og være stengt for ordinær biltrafikk**. SGG3 tillates etablert som brygge forankret i fjellsiden eller fundamentert i vannet, **samt oppføres i betong/stål** med bæring på pæler. **Bryggedekket skal være i tre. Justering av eksisterende bryggefront i form av betong eller steinmur i tråd med formålsgrense i SGG2 tillates**. Frittstående avfallskontainere tillates ikke.

Innenfor avgrensningen av bruk og vern av sjø og vassdrag og SGG3 tillates det mindre avvik fra regulerte formålsgrenser for naturlig tilpasning og tilrettelegging av sjøfronten. **SGG2 tillates benyttet som av-/påstigningssone og lastesone i tilknytning til småbåthavna**
VS.



Ber at Grimstad kommunes skriv Detaljregulering for Homborsund brygge og nærmiljøsen, forespørsel om tilbaketrekking av
Innsigelse datert 14.01.2025 kompletters med dette e-post. Vi ber dere om å trekke innsigelsen.

Vennlig hilsen
Stefan Jonsson
Arealplanlegger
Plan og landbruk

37 25 23 52
www.grimstad.kommune.no



Grimstad