

DETALJREGULERING

MONEHEIA BOLIGOMRÅDE

GRIMSTAD KOMMUNE

PLANBESKRIVELSE



OPPDRAAGSGIVER:

Grunneierfelleskap

UTARBEIDET AV:

 **asplan viak**

DATO: 21.08.24

DOKUMENTINFORMASJON

Plantittel:	Moneheia boligområde
Tiltakshaver:	Jan-Oddbjørn Bakke
	Jørn Michael Bakke
	Magne Oddvar Skodde
	Torbjørn Lensebakken
Konsulent:	Asplan Viak AS
	Kystveien 14
	Postboks 701 Stoa
	4808 Arendal
	Tlf.: 417 99 417
	Epost: arendal@asplanviak.no
Oppdragsleder:	Ing. Roar Melsom (tlf. 905 14 786)
Medarbeidere:	Ing. Tore Terkelsen - tekniske forhold
	Ing. Rita-Alice Abusland - veikonstruksjon, DAK
	Geograf Øivind Hugsted – ROS-analyse
	Student Vanessa Vindvik
	Arealplanlegger Malene Rødbakk Huvestad
	Arealplanlegger Tonje Terkelsen
	Landskapsark. Hanne Alnæs (KU)
	Landbruksfaglig Nina Syversen (KU)
	Anniken Kleven, M.Sc. miljøgifter og økotoksikologi – konsekvens- utredning for vannmiljø i Morvigkilen
	3D-designer Kent Andre Ringstad
Arkiv Asplan Viak AS:	O\602266-01 Støle 2 (Detaljregulering Moneheia)

Innholdsfortegnelse

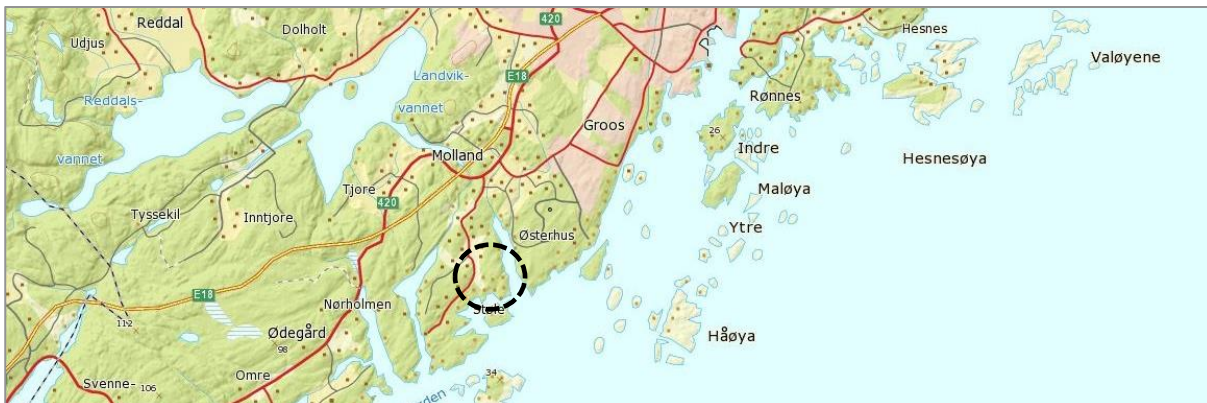
1. Innledning	4
1.1 Oppdraget.....	4
1.2 Hensikten med planen	4
1.3 Oppdragsgiver	4
1.4 Oppstartmøte/melding om planarbeid	4
1.5 Kort om tidligere prosess	5
2. Planstatus	6
2.1 Overordnede nasjonale og regionale føringer	6
2.2 Kommuneplanen.....	6
2.3 Gjeldende reguleringsplaner	8
2.4 Planer under utarbeidelse	10
3. Planområdet	11
3.1 Planavgrensning	11
3.1.1 Eiendomsversikt 2015.....	11
3.2 Tidlige registreringer	13
3.2.1 Planområdet	13
3.2.2 Grunnforhold.....	13
3.2.3 Naturressurser	14
3.2.4 Nærmiljø og friluftsliv	14
3.2.5 Naturmiljø og naturmangfoldloven	15
3.2.6 Kulturminner og kulturmiljø	17
3.2.7 Sosial infrastruktur	18
3.2.8 Trafikkforhold	18
3.2.9 Støy og forurensning	19
3.2.10 Risiko- og sårbarhetsanalyse.....	19
4. Planforslaget.....	21
4.1 Generelt.....	21
4.2 Bebyggelse og anlegg	22
4.2.1 Boligbebyggelse	22
4.2.2 Fritidsbebyggelse.....	24
4.2.3 3D-modell	24
4.2.4 Renovasjon.....	26
4.2.5 Bryggeanlegg	26
4.2.6 Lek.....	28

4.3	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	29
4.3.1	Parkering	29
4.3.2	Kjøreveier	30
4.3.3	Vann og avløp og overvann	31
4.4	Grønnstruktur og LNF	34
5	Virkninger	37
5.1	Konsekvensutredning	37
5.2	Klima	37
5.3	Trafikkforhold	37
5.4	Folkehelse	37
5.5	Støy og forurensning.....	38
5.6	Friluftsliv og nærmiljø.....	38
5.7	Barn og unges oppvekstsvilkår	38
5.8	Tilgjengelighet.....	39
5.9	Landskap	39
5.10	Naturmiljø	39
5.11	Landbruksarealer	43
5.12	Arkeologi.....	44
5.13	Skolekapasitet	45
5.14	Grunnforhold.....	45
5.15	Avviksmelding	46
5.16	Konsekvensutredning for vannmiljø og naturmangfold i Morvigkilen	46
6	Planprosess og medvirkning	47
6.1	Oppstartmøte og melding om planarbeid	47
6.2	Første gangs behandling i Teknisk utvalg	54
6.3	Endringer etter første gangs behandling	55
6.3.1	Revisjon 04.04.22.....	55
6.4	Offentlig ettersyn.....	58
6.5	Endringer etter offentlig ettersyn	58
6.5.1	Revisjon 02.04.24.....	58
6.5.2	Revisjon 21.08.24.....	60
7	Vedlegg	60

1. INNLEDNING

1.1 Oppdraget

Asplan Viak AS er engasjert av grunneierne til å utarbeide forslag til detaljregulering for et område (*Moneheia*) mellom Støleveien og Morvigkilen, på Støle i Grimstad kommune.



Oversiktskart. Planområdet innenfor sort ring

Området er avsatt til boligformål i kommuneplanen for perioden 2015 – 2027 (gjeldende ved oppstart av planarbeidet).

1.2 Hensikten med planen

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for boligutbygging med et tilhørende bryggeanlegg i Morvigkilen, i samsvar med intensjonene i kommuneplanen.

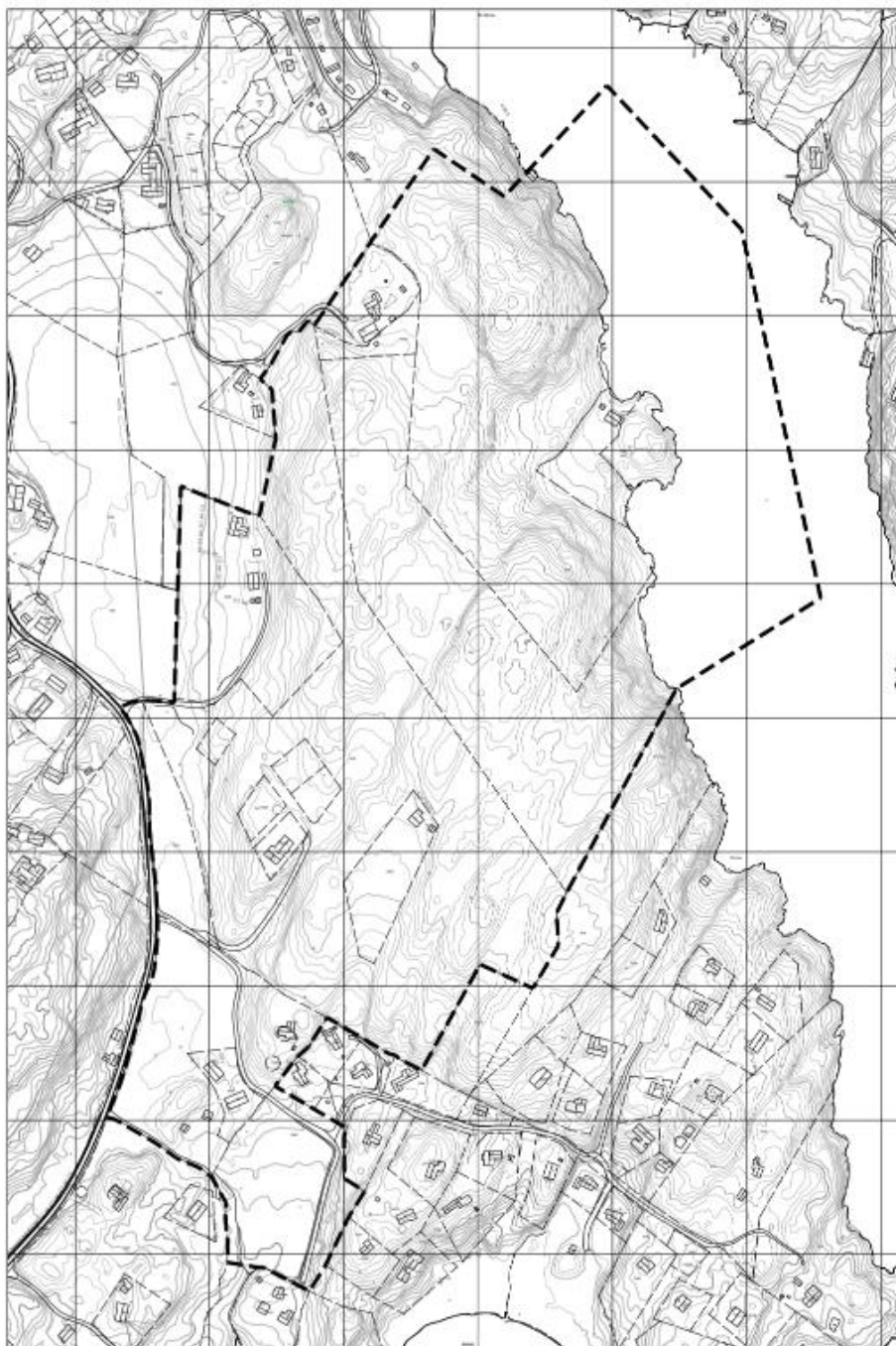
1.3 Oppdragsgiver

Gjeldende forslag til detaljregulering utføres for følgende grunneiere:

- Jan Oddbjørn Bakke eier av gnr. 79/bnr. 4
- Magne Oddvar Skodde eier av gnr. 79/bnr. 11
- Jørn Michael Bakke eier av gnr. 82/bnr. 28
- Torbjørn Lensebakken eier av gnr. 74/bnr. 12

1.4 Oppstartmøte/melding om planarbeid

Oppstartmøte for reguleringen ble avholdt med planenheten i Grimstad kommune 12.08.15. I referatet er det opplyst om at areal for småbåthavn er justert og utvidet noe mot nord, og at utvidelsen må belyses med tanke på evt. marine verdier.

*Meldingskart*

1.5 Kort om tidligere prosess

Et planforslag datert 01.03.2018 ble sendt kommunen i e-post 05.03.2018. Forslaget er gjennomgått i flere møter, med flere runder med rettinger og justeringer.

For området som ligger utenfor areal til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel (del av eiendommen gnr. 74/bnr. 20) ble det utarbeidet planprogram og konsekvensutredning. Dette området ble imidlertid tatt ut av planforslaget etter første gang behandling i Teknisk utvalg (ved revisjon 04.04.22).

Planforslag datert 04.04.22 har ligget ute til offentlig ettersyn i april – juni 2022. Innsigelse fra Statsforvalteren i Agder i brev av 17.06.22 ble etter forslag til justeringer i notat datert sist 21.09.23 fra Asplan Viak, trukket tilbake i nytt brev av 13.11.23. Statsforvalterens vedtak og øvrige merknader til planforslaget ble gjennomgått med planenheten i et møte på rådhuset 01.12.23. Alle merknadene etter offentlig ettersyn er kommentert i eget notat.

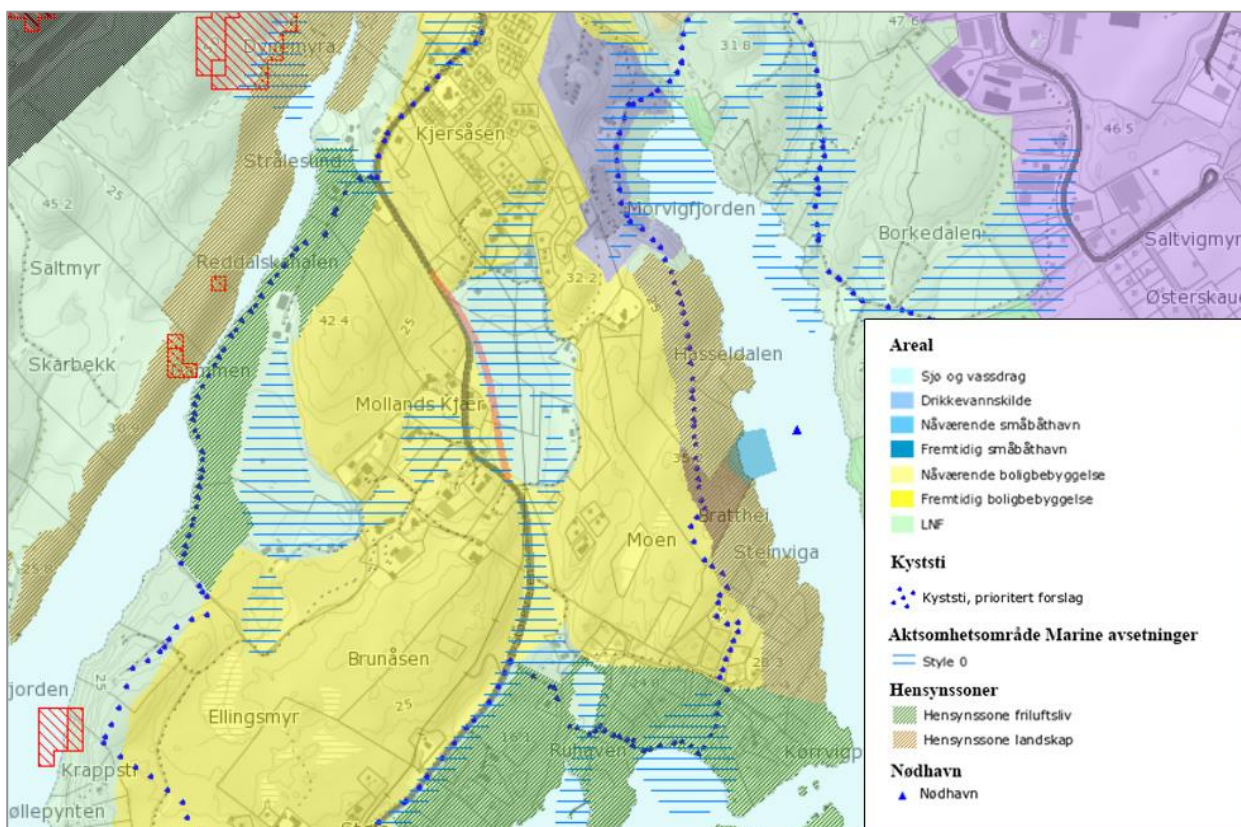
2. PLANSTATUS

2.1 Overordnede nasjonale og regionale føringer

Følgende nasjonale retningslinjer har relevans for planarbeidet:

- T-2/08 Om barn og planlegging
- T-5/93 Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for samordnet areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene

2.2 Kommuneplanen



Utsnitt av kommuneplanens arealdel 2015-2017 i kartløsning

Kommuneplan for perioden 2015 – 2027 ble vedtatt av Grimstad kommunestyre 31.08.15. Området er i hovedsak avsatt til boligformål, med hensynssone *landskap* i 100-metersbeltet langs Morvigfjorden og hensynssone *friluftsliv* i området ved Stølekilen. Kyststi er antydnet med

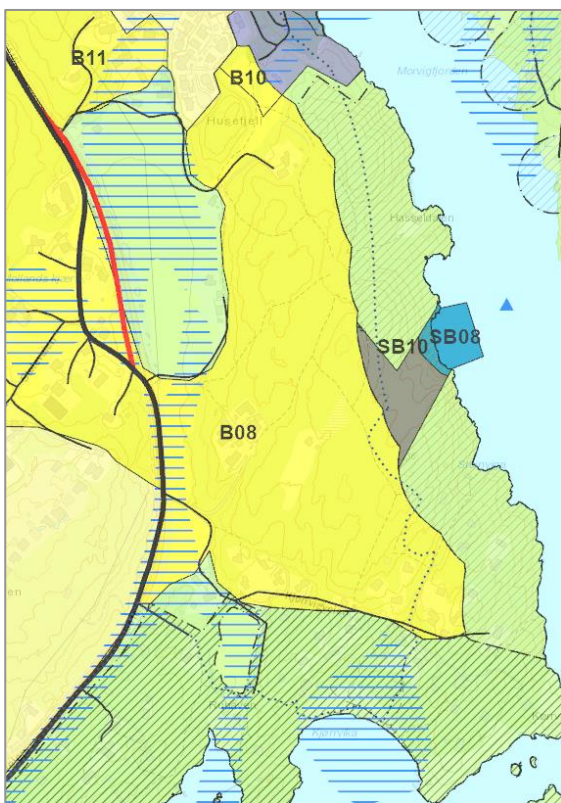
prikket linje gjennom området. Et areal i Morvigkilen er satt av til framtidig småbåthavn. Deler av området langs Støleveien er skravert med aktsomhetsområde for marine avsetninger.

I kommuneplanen for 2017 – 2027 er det gitt følgende bestemmelser for planlagte boligområder på Støle i punkt 2.1.1:

§ 2.1.1 Detaljreguleringer på Støle

Boligområdet Støle skal reguleres ved detaljregulering i henhold til pbl § 12-1, etter følgende bestemmelser;

- a. Områdene skal ha en differensiert boligmasse.
- b. Det skal planlegges og stilles krav om opparbeiding av ny Fv 41 med tilhørende gang- og sykkelveg, til og gjennom området fra Fv 420.
- c. Det skal planlegges og stilles krav om opparbeiding av gang- og sykkelveiforbindelser internt i området og ut til Fv 41.
- d. Det skal avsettes område for barnehage, dersom dette er formålstjenelig, og senest før det er etablert 300 boenheter i hensynssonen. Barnehagetomten skal være egnet for opphold og variert lek, og skal ha nærhet til egnet turområde.
- e. Det skal legges vekt på helhet og sammenheng i områdets grønnstruktur som viser tilrettelegging for friluftsliv, opphold, lek, aktivitet og idrett, herunder kyststi, stinett, badeplasser og utsiktspunkter som er offentlig tilgjengelige.
- f. Mulighet for nye småbåthavnanlegg skal vurderes.
- g. Det skal være 50-meters byggegrense mot jordsbruksområder.
- h. Mulighetene for utvidelse av båthavnen i Stølekilen skal utredes og sikres i plan som grenser til dette området.
- i. Det skal søkes etablert et knutepunkt for kollektivtransport (park&ride), sykkelparkering og basisfunksjoner for boligområdene.
- j. Skolekapasitet skal vurderes og utredes.



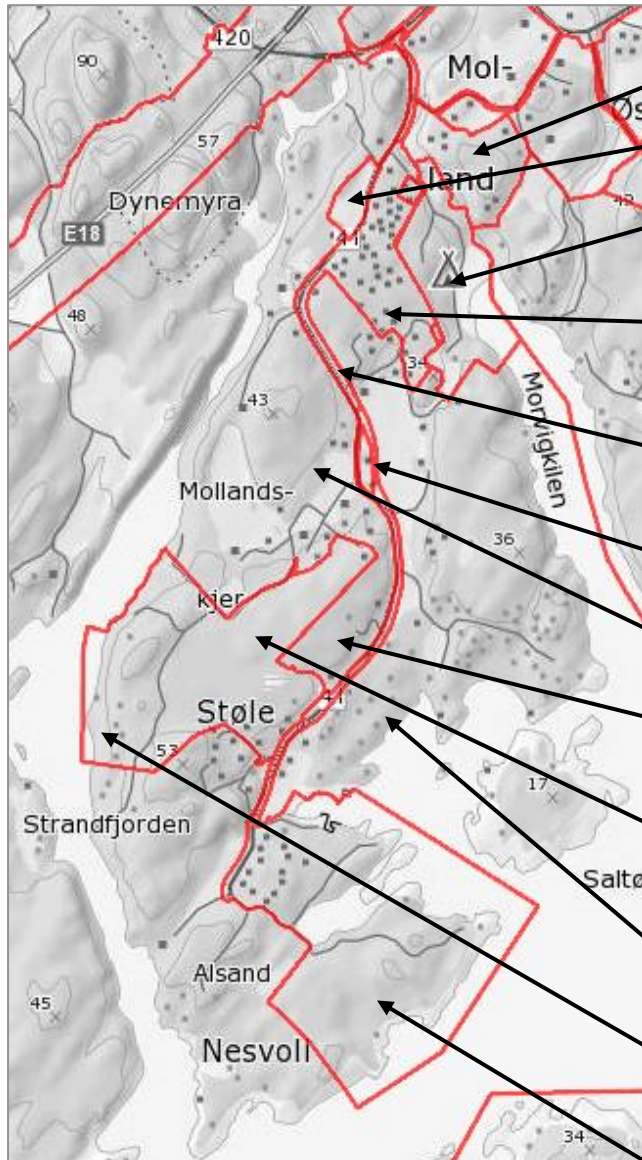
Arealdelen av kommuneplan for perioden 2019 - 2031

Ny kommuneplan for perioden 2019 – 2031 ble behandlet og vedtatt av kommunestyret i møte 27.10.20 sak 20/166.

I kommuneplanen for 2019 – 2031 er bestemmelsene for detaljreguleringer på Støle videreført, med unntak av punkt d. med krav om tomt til barnehage.

2.3 Gjeldende reguleringsplaner

Oversikten over gjeldende reguleringsplaner er hentet fra Grimstad kommunes nettregister. Oversikten er oppdatert ved revisjon 02.04.24.



Vedtatte reguleringsplaner rundt Moneheia

Reguleringsplan for:
Kallandsheia boligområde, vedtatt 07.07.14

Reguleringsplan for:
Støle barnehage og bolig, 79/19, vedtatt 20.06.16

Reguleringsplan for:
Morvigsanden, vedtatt 18.02.97

Reguleringsplan for:
Kjæråsen, vedtatt 04.06.19
Revisjon (omfatter del av Støleveien) vedtatt 04.06.2019

Reguleringsplan for:
Endring av del av detaljregulering for Kjæråsen,
vedtatt 04.06.19

Reguleringsplan for:
Støleveien, vedtatt 29.10.18

Reguleringsplan for:
Løvmo Mollandskjær, vedtatt 28.03.23 (ikke markert)

Reguleringsplan for:
Brunåsen boligområde, vedtatt 02.05.23

Reguleringsplan for:
Støle 1, vedtatt 07.10.91
Delvis erstattet av nye detaljregulering for **Stølehalvøya boligområde**, vedtatt 29.10.2018

Reguleringsplan for:
Stølekilen, vedtatt 04.06.21 (ikke markert)

Reguleringsplan for:
Strandsfjorden Møllepynten, vedtatt 02.05.23 (ikke markert)

Reguleringsplan for:
Stølehalvøya, vedtatt 29.08.11

Kallandsheia boligområde: Reguleringsplanen ligger nord for planområdet. Planen ble vedtatt 07.07.14 og omfatter 52 nye boliger.

Støle barnehage og bolig, 79/19: Reguleringsplanen ligger nordvest for planområdet og er utarbeidet av Asplan Viak på oppdrag for Grimstad Bygg AS. Reguleringsplanen tilrettelegger for et lokalsenter med blant annet matbutikk, boliger og barnehage.

Morvigsanden: Reguleringsplanen ligger nord for planområdet, og omfatter i hovedsak Morvigsanden Campingplass med tilhørende arealer.

Kjæråsen: Reguleringsplanen ligger nord for planområdet. Kjæråsen er et boligområde bestående av 137 boliger. Revisjon (omfatter del av Støleveien) er vedtatt 04.06.2019.

Molland-Støle, Støleveien: Er erstattet i sin helhet av nye reguleringsplaner.

Endring av del av detaljregulering for Kjæråsen: Vedtatt av Grimstad kommune 02.05.11. Strekningen på ca. 300 m ble regulert på nytt i forbindelse med planlegging av *Kallandsheia boligområde*. En strekning videre på ca. 850 meter inngår i reguleringsplanen for *Kjæråsen boligområde*, vedtatt 07.07.14.

Støleveien: Reguleringsplan for Støleveien er utarbeidet av Asplan Viak AS for Alsand Eiendom AS. Planen omfatter Støleveien med tilhørende gang-/sykkelvei fra Kjæråsen ut til nåværende snuplass. Planen ble vedtatt av kommunestyret 29.10.2018 og erstatter reguleringsplan for *Molland – Støle* fra 1991.

Løvmo Mollandskjær: Boligområde for frittstående eneboliger, tomannsboliger, eneboliger i kjede eller rekke.

Brunåsen boligområde: Boligområde med ca. 60 planlagte boliger (eneboliger og flermannsboligere).

Støle 1: Reguleringsplanen ligger vest for planområdet og innholder ca. 135 nye boliger, hovedsakelig eneboligbebyggelse. Noen få tomter er bygd ut basert på dispensasjon. Deler av planen er erstattet av ny plan for *Stølehalvøya boligområde* vedtatt 29.10.2018. Den delen av den eldre planen som omfatter eiendommen gnr. 74/bnr 4 tilhørende Bjørn Støle er under regulering, og et endringsforslag for dette området ble sendt på høring 22.11.23.

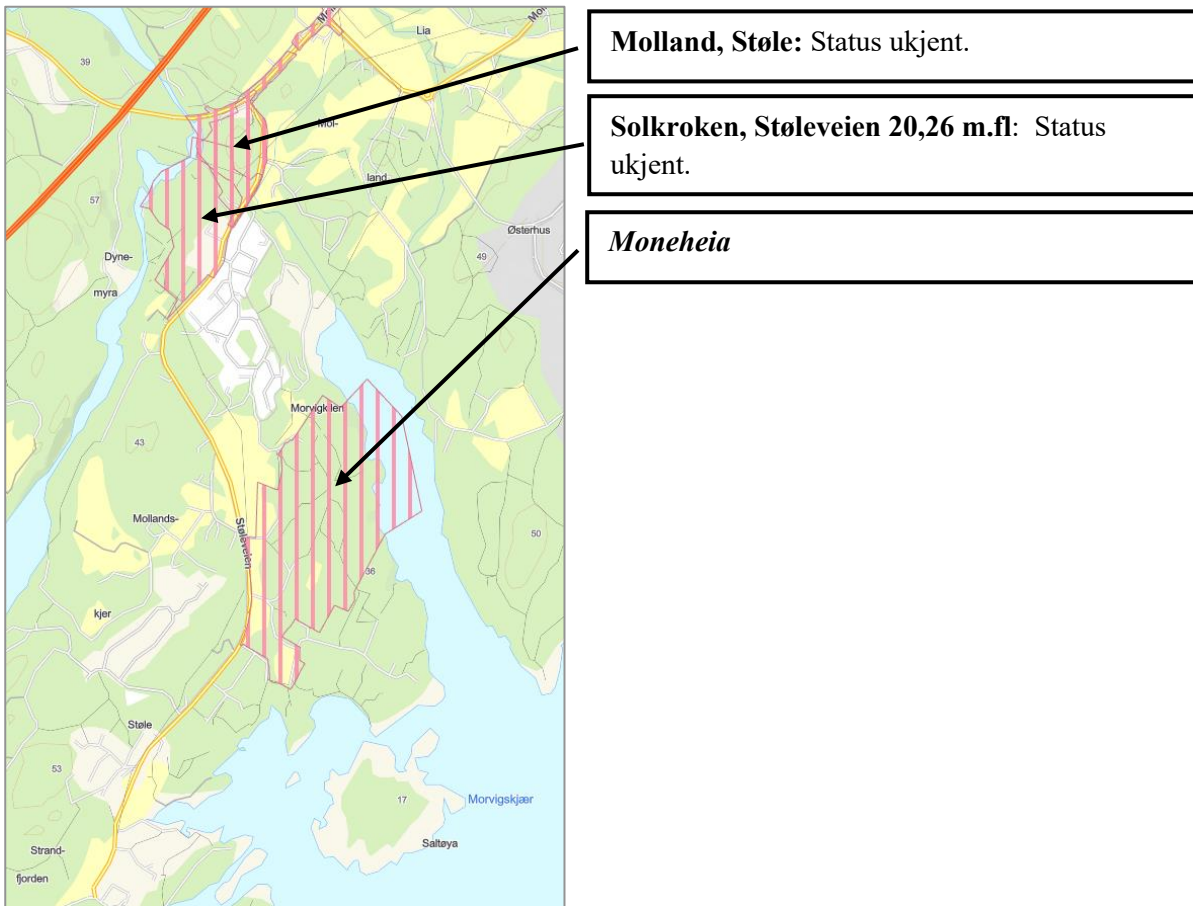
Stølehalvøya boligområde: Detaljregulering for *Stølehalvøya boligområde* ble vedtatt av kommunestyret 29.10.2018, og omfatter i hovedsak eiendommen gnr. 74/bnr. 133 tilhørende Ole Chr. Alsand/Alsand Eiendom AS. Planen inneholder inn til 240 boenheter.

Stølekilen: Detaljregulering for hytteområde med 7 eksisterende og 14 planlagte hyttetomter.

Stølehalvøya: Reguleringsplanen ligger sør for planområdet. Planen har regulert inn byggeområder for totalt 19 boligtomter og 45 tomter for fritidsbebyggelse.

2.4 Planer under utarbeidelse

Følgende planer er under utarbeidelse. Oversikten er oppdatert ved revisjon 02.04.24.

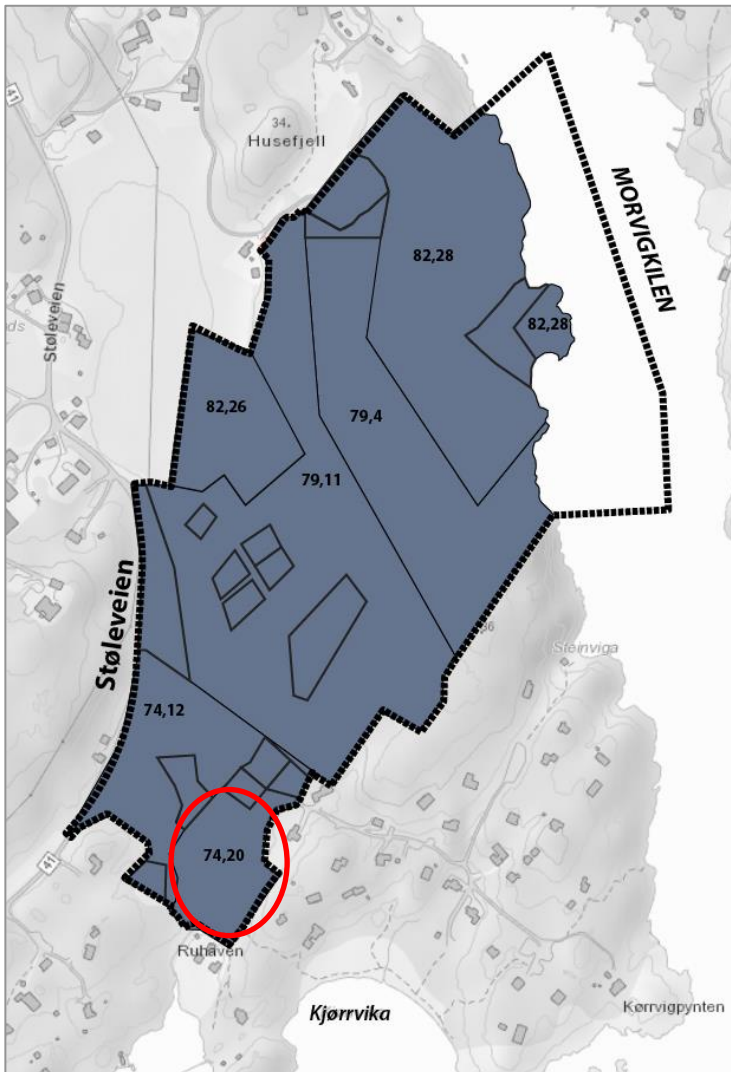


Molland, Støle: Planleggingen er igangsatt og forslag til reguleringsplan for Molland er utarbeidet av *Pollen Bygg & Eiendom*. Området skal i flg. melding om planarbeid legges til rette for en variert boligutvikling fordelt på småhus i form av eneboliger, to- og fire-mannsboliger og eventuelt større boligbygg.

Solkroken: Gilje Byggrådgivning AS varslet oppstart av planarbeidet i 2018. Området skal i flg. melding om planarbeid legges til rette for etablering av boliger i form av lavblokk på 4 etg eller konsentrert småhusbebyggelse i inntil 3 etg.

3. PLANOMRÅDET

3.1 Planavgrensning



Planområdet grenser til Støleveien og jordene langs Støleveien i vest, Kjæråsen og Morvigsanden Camping i nord, Morvigkilen og eksisterende hytteeiendommer i øst og til detaljregulering for Stølekilen i syd.

Området i sydøst (eiendom 74/20) er tatt ut av planforslaget ved revisjon 04.04.22 (markert med rød sirkel).

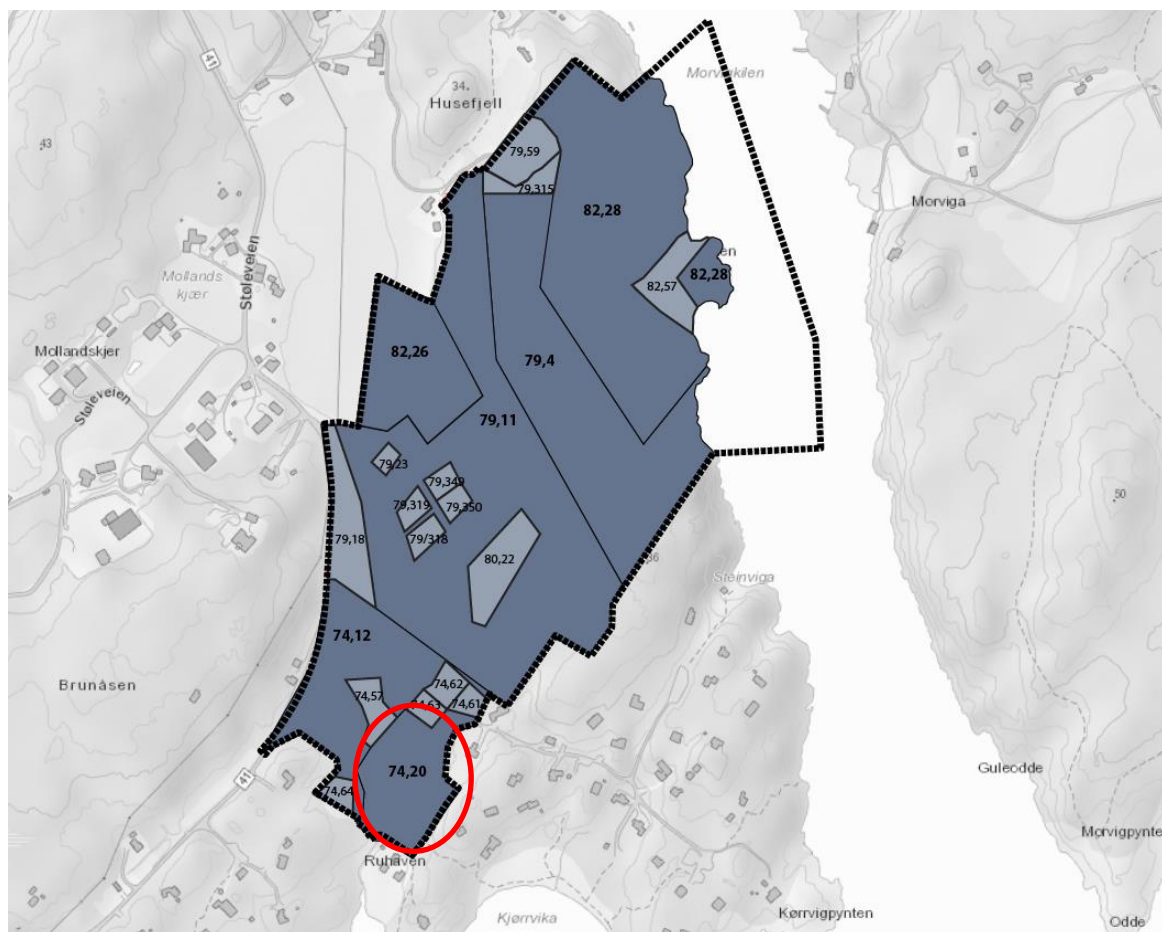
Etter revisjon 04.04.22 omfatter planen et landareal på ca. 198 daa og sjøareal på ca. 32,5 daa.

3.1.1 Eiendomsoversikt 2015

Eiendomsoversikten viser hvilke eiendommer som inngår i planen (ved oppstart i 2015). Informasjonen er hentet fra asplanviak.no og seeiendom.no.

Eiendommer markert med mørk farge tilhører grunneierne som deltar i planarbeidet, øvrige eiendommer er markert med lys farge (på kartutsnittet).

Arealene som er oppgitt omfatter del av eiendommen innenfor planområdet.

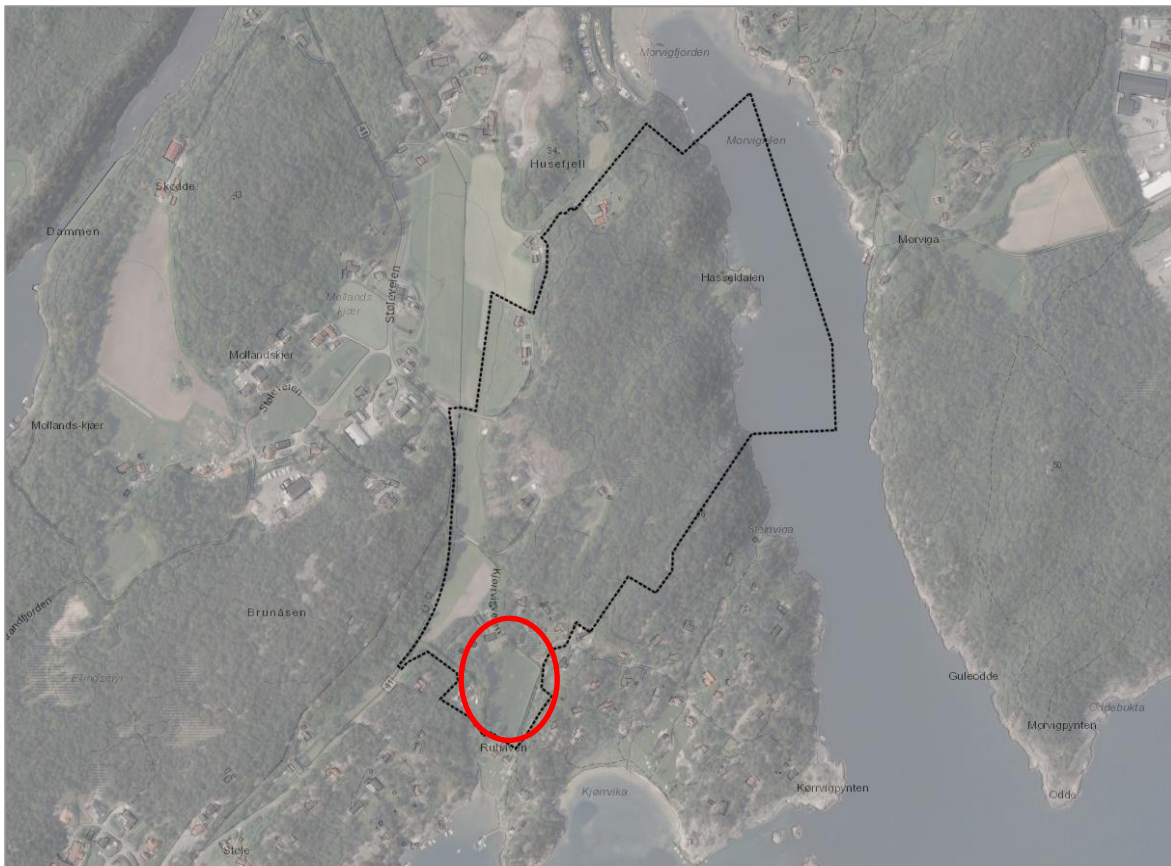


Eiendom 74/20 utgår – markert med rød sirkel

Gnr/bnr	Grunneier	Areal m ²	Grunneiers adresse
79/4	Jan Oddbjørn Bakke	35 567,1 m ²	Mollandsveien 130, Grimstad 4879
79/11	Magne Oddvar Skodde	71 395,9 m ²	Støleveien 76, Grimstad 4887
82/28	Jørn Michael Bakke	46 615,8 m ²	Molland gård, Mollandsveien 42, Grimstad 4879
74/12	Torbjørn Lensbakken	96 475,6 m ²	Vadrettevegen 8, 3720 Skien
82/26	Hans Roald Hanssen	13 824,3 m ²	Støleveien 155, Grimstad 4887
79/18	Asbjørn Kristiansen	16 481,4 m ²	Støleveien 150, Grimstad 4887
74/57	Steinar Foss	1 673,8 m ²	Støleveien 175, Grimstad 4887
74/64	Glenn Andersen	958,0 m ²	Støleveien 191, Grimstad 4887
74/63	Berit Ingrid Rustenberg	844,1 m ²	Sveins gate15, Larvik 3257
74/62	Ole Linnae	1 120,4 m ²	Biskop njåls gate 30 C, Stavanger 4010
74/61	Atle Grøm	825,4 m ²	Riisløkka 23 A, Fredrikstad 1614
82/57	Elin Gåsø Dahl	3 452,1 m ²	Larvikgaten 17, Tønsberg 3112
79/315	Kristin Heier	1 506,3 m ²	Støleveien 97, Grimstad 4887
79/59	Kristin Heier	3 373,6 m ²	
79/23	Peder Jonas Gåsø Pedersen	506,4 m ²	Hamangskogen 104, Sandvika 1338
79/318	Inge Helland	970,0 m ²	Moneheia 17, Grimstad 4887
79/350	Rune Salvesen	824,9 m ²	Moneheia 27 A, Grimstad 4887
79/349	Harald Sørhaug	821,5 m ²	Moneheia 25, Grimstad 4887
79/319	Tore Konnestad Terjesen	874,9 m ²	Moneheia 19, Grimstad 4887
80/22	Gertrud Skjøsberg	4 216,9 m ²	Jernbaneveien 43, Stabekk 1369

3.2 Tidlige registreringer

3.2.1 Planområdet



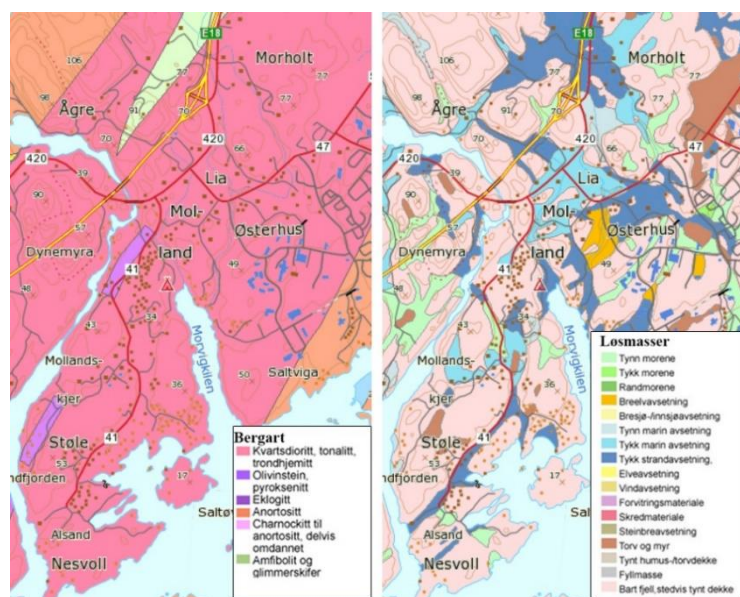
Ortofoto med markering av planområdet – område markert med rød sirkel er tatt ut ved rev. 04.04.22

Området som inngår i planforslaget for Moneheia er i hovedsak ubebygget. Terrenget stiger bratt opp fra Morvigfjorden i øst, opp til de høyeste toppene på ca. k. +35. Området er for en stor del bevokst med skog.

3.2.2 Grunnforhold

Det er registrert «middels» og «liten» erosjonsrisiko i området, med følgende erosjonstiltak: «ingen tiltak nødvendig» og «redusert jordarbeiding» (Miljøstatus.no, 2016).

Berggrunnen består av trondhemitt-kvartsdioritt som gir dårlig bonitet. Over grunnfjellet er det et tynt løsmassedekke eller bart fjell.



Det er registrert «tynn marin avsetning», «tykk marin avsetning» og «tykk strandavsetning» i området langs Støleveien (Norges geologiske undersøkelse, 2016). I områder med marine avsetninger kan det være fare for kvikkleire og andre typer sensitiv leire. Området har ingen risiko for skred eller flom (Miljøstatus.no, 2016).

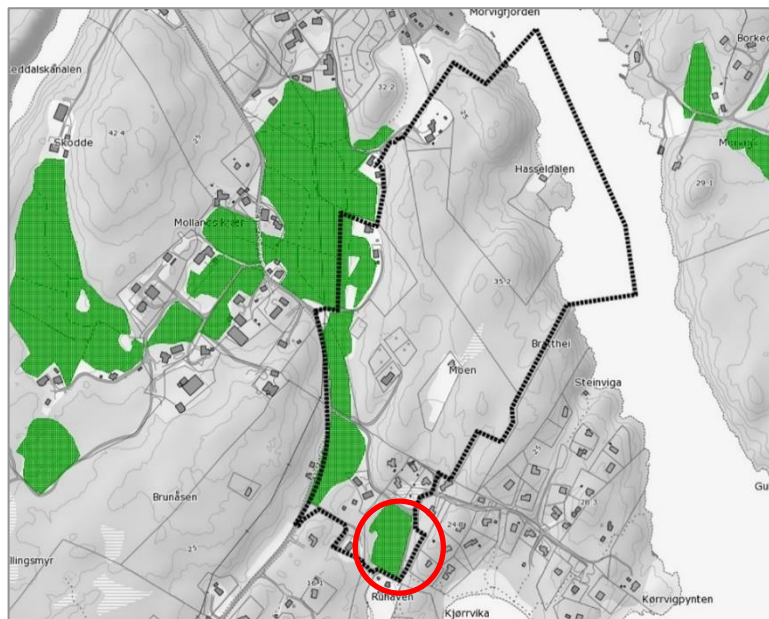
Etter behandling i Teknisk utvalg 02.03.21 er det utført geotekniske grunnundersøkelser i områdene med marin leire. Rapporten fra undersøkelsene er omtalt i punkt 5.14.

Det er registrert «usikker» og «moderat til lav radonaktshet» (Miljøstatus.no, 2016)

3.2.3 Naturressurser

Planområdet består i all hovedsak av blandingsskog, hovedsakelig furu. Produksjonskvalitetene varierer fra uproduktiv til middels bonitet. Det er en god del grunnlendt mark, samt et mindre område med dyrkbar mark.

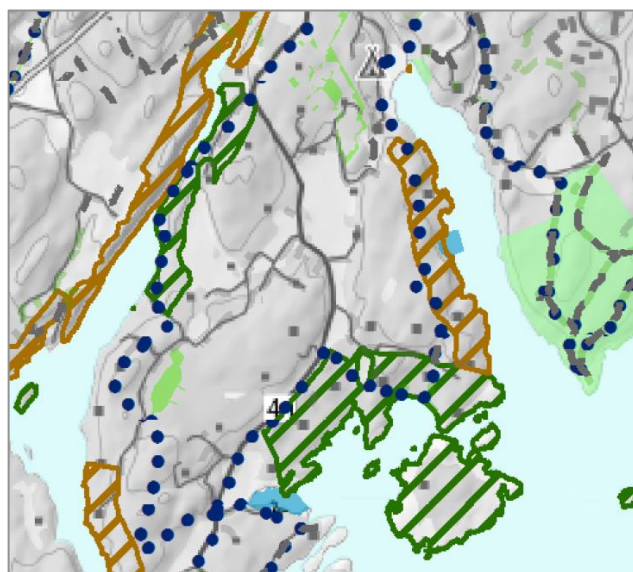
Planområdet er ikke registrert med potensial som beiteområde eller skogbruk. Langs vestsiden og i sør er landbruksarealer registrert som fulldyrket jord, med jordbruk av «god» og «svært god» kvalitet (Miljøstatus.no, 2016). Moneheia omfatter områder med prioriterte jordbruksarealer iht. kommunens landbruksplan fra 09.11.06.



Utsnitt av vedtatt landbruksplan med planavgrensning – området i sydøst markert med rød sirkel er tatt ut

3.2.4 Nærmiljø og friluftsliv

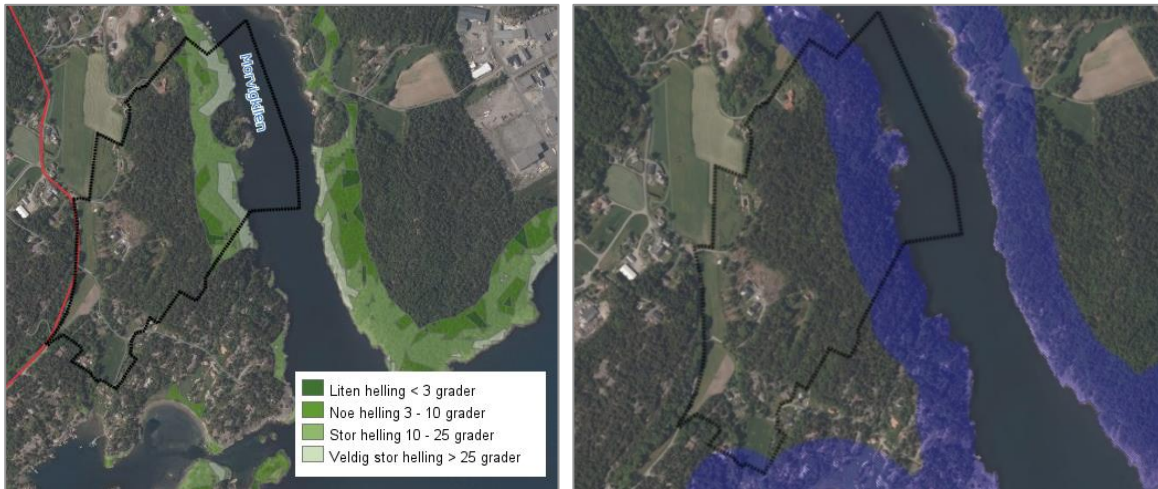
Grimstad kommune har utarbeidet kommunedelplan for grønnstruktur og friluftsliv 2015-2027 der hovedmålet er en langsiktig plan som skal gi oversikt over viktige naturkvaliteter og friluftsverdier, og danne grunnlag for hvordan disse skal ivaretas til beste for fellesskapet. Innenfor Moneheia's planavgrensning ligger en prioritert kyststi og hensynssoner for landskap og friluftsliv. Det foreligger ingen registreringer av turstier eller sikrede friområder innenfor planområdet ifølge Miljøstatus.no



Utsnitt av kommunedelplan for grønnstruktur og friluftsliv

Området langs Morvigkilen er registrert med potensielt tilgjengelig strandsone. Hellingen er hovedsakelig definert med «stor helling» til «veldig stor helling».

Området er kupert og reiser seg fra vest mot øst, for å så stupe bratt ned i Morvigkilen. De høyeste toppene ligger på om lag 35 moh.



Oversikt over potensielt tilgjengelige strandsone hentet fra Miljøstatus.no med markering av planområdet

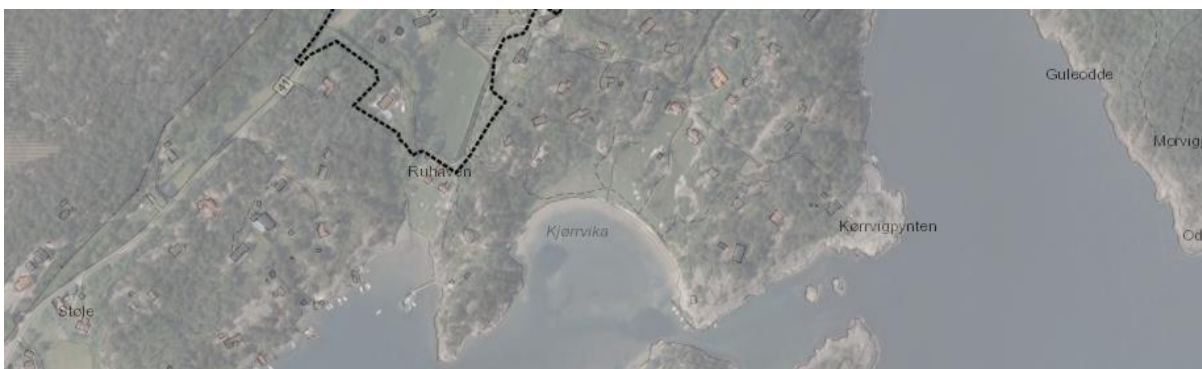
100-meterbelte langs med markering av planområdet

3.2.5 Naturmiljø og naturmangfoldloven

- **På land**

Naturmangfoldlovens formål er å bevare natur og arter som er av betydning for «*biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser*», jf. lovens §1.

Ved oppstart av planarbeidet i 2015 var det syd for planområdets avgrensning registrert spesielle arter og verdier. På eiendom gnr. 74 bnr.100 syd for planområdet, er det registrert en art av stor forvaltningsinteresse, definert som nært truet i Norsk Rødliste 2010.



Kjørrvika lenger syd er en beskyttet, langgrunn og bred bukt med en del ferskvannstilsig. Lokaliteten er dominert av marine avsetninger med mye skjellsand. Vika er preget av store, velutviklede, artsrike, kortvokste strandenger. Det er elementer av artsrik, kortvokst strandengvegetasjon, med forekomst av de rødlistede strandrødtopp og dverggylden.

De store, kortvokste strandengene har høyst sannsynlig tidligere vært beitet/slått. De er i dag i liten grad preget av tilgroing (pga. noe slått/klipping, stedvis noe tråkk-slitasje) (Miljødirektoratet, 2016).

- **I sjø**

Fiskeridirektoratet region Sør har i brev 17.12.15 opplyst om en viktig ålegrasseng med utbredelse fra Morviga og innover i Morvigfjorden. Dette er ikke innenfor planområdet.

Grimstad kommune har stilt krav om kartlegging av tiltaksområdet i sjø i forbindelse med reguleringsarbeidet. Kravet er hjemlet i konsekvensutredningen til gjeldende kommuneplan. Selskapet Ecofact AS ble engasjert av grunneier Oddbjørn Bakke til å undersøke de marine verdiene på et avgrenset område i Morvigkilen under det planlagte bryggeanlegget.

Marinbiologisk befaring ble gjennomført ved dykking i området i mai 2019. Det ble registrert et område på ca. 260 m² med ålegrasseng. Den avgrensede ålegrassengen anses som liten for landsdelen og regionen, og hadde ved befaringen begrenset vitalitet og bladlengde. Selv om den er liten utgjør den en del av en større helhet sammen med ålegrassengen som er registret lenger inne i fjorden. Med bakgrunn i størrelse er verdien vurdert av Ecofact til laveste kategori. Lokaliteten er verdisatt etter reviderte kriterier i NIVA rapport «Nasjonal kartlegging av biologisk mangfold» (NIVA 2012) til verdi C (lokal viktig). Rapporten fra Ecofact vedlegges planforslaget.

Det ble videre registrert klassisk lagdeling av tangbelte (sagtang, grisetang, blæretang og kaurtang), samt en mengde innslag av vanlige arter med grønnsalg og rødalg. Det er observert en del flatfisk, og en god del pigghuder, samt innslag av rødalg (hovedsakelig rekeklo og fagerving). Sukkertare forekommer også sporadisk i de dypere partiene.

Det ble ikke registrert noen rødlistearter, men gjort en observasjon av fremmedarten japansk drivtang (SE, svært høy risiko). Japansk drivtang har spredt seg til store deler av Sør-Norge de siste årene og utkonkurrer stedegne arter.

I flg. Fiskeridirektoratet region Sør er det registrert et regionalt viktig gytefelt som strekker seg gjennom fjordområdet Bufjorden og ut i Groosefjorden. Dette er utenfor planområdet. Videre opplyser Fiskeridirektoratet at de ikke kan se at det er fiskeriinteresser eller viktige marine naturtyper som trenger spesiell beskyttelse/hensyn innenfor planavgrensningen. Ingen av registreringene er av vesentlig betydning for planarbeidet. Ifølge Miljødirektoratets Naturbase-kart finnes det ingen registrerte viktige naturtyper i området. Det er imidlertid ved ny sjekk funnet en registrering av hul eik i området, jfr. punkt 5.9.

- **Oppsummering**

På bakgrunn av innhentet informasjon og registreringer er det fastslått at det ikke foreligger spesielle arter eller nasjonale/regionale naturverdier innenfor tiltaksområdet. Reguleringen vurderes å ikke være belastende på det eksisterende naturmangfoldet.

Etter behandling i Teknisk utvalg 24.11.20/02.03.21 er en registrert og en ikke tidligere registrert «forskriftseik» innenfor området verdivurdert av Heggland Naturmiljø AS. Notatet fra befaringen er omtalt i punkt 5.10.

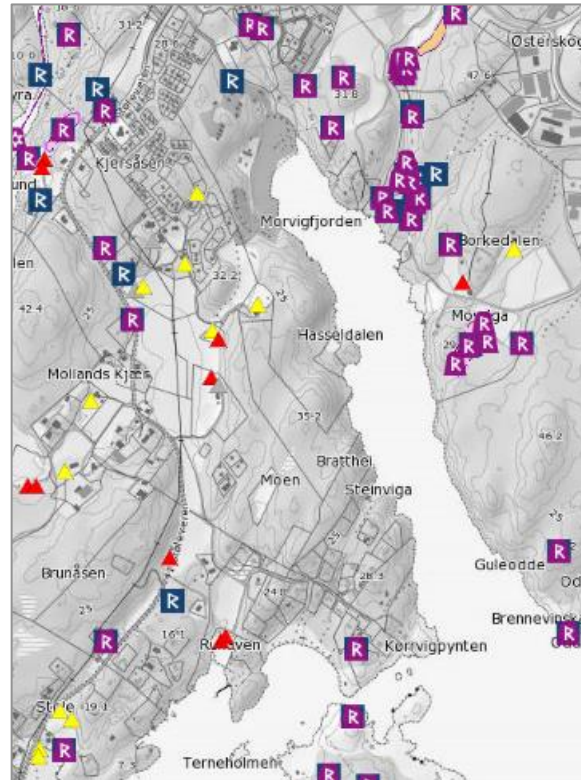
3.2.6 Kulturminner og kulturmiljø

Kulturvernseksjonen ved Aust-Agder fylkeskommune anser potensialet for fornminner til å være stort på Stølehalvøya og har i brev av 21.12.15 stilt krav om at kulturhistorisk registrering må utføres i forbindelse med offentlig ettersyn. Ifølge kulturminneloven (kulml.) må det ikke settes i gang tiltak som kan «skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje» med mindre det er lovlig etter kulturminne-loven § 8, jf. kulml. § 3, første ledd.

Informasjon om kulturminner og kulturmiljø er innhentet fra Miljødirektoratets Naturbase kart (Miljødirektoratet, 2016). Registrerte kulturminner i området berører ikke planområdet.

Det er registrert tre SEFRAK-bygninger innenfor planområdet (Grimstad kommune, 2016), det vil si bygninger som er eldre enn år 1900.

Bygningene er registrert i SEFRAK som kulturminner, men er ikke fredet etter kulturminneloven (Geonorge, 2016).



Oversikt over kulturminner og SEFRAK-bygninger hentet fra Grimstad kommunes kartdatabase

Marin-arkeologisk registrering er utført av Norsk Maritimt museum 09.03.16. Arkeolog Pål Nymoen har oppsummert følgende fra befaringen i e-post til Asplan Viak AS den 16.04.16, med kopi til Aust-Agder fylkeskommune:

«Det vises til høringsdokumenter vedrørende detaljregulering – Moneheia boligområde, Støle i Grimstad kommune. Planområdet omfatter deler av Morviggjorden, og Norsk Maritimt Museum (NMM) varslet i sin høringsuttalelse at det var behov for en marin arkeologisk registrering før endelig uttalelse fra oss kunne foreligge.

Befaringen ble gjennomført den 09.03. 2016. Det ble gjennomført 3 dykk og hele området mellom plangrense i nord og sør ble undersøkt ut til kote ca -15 meter.

Det er hele veien relativt fast bunn med sand/skjellsand og marbakken skråner forholdsvis bratt nedover fra ca -2-3 meter ut til kote 12-15 meter. I de to buktene ved nes/bebyggelse nede ved sjøen midt i planområdet lå det i marbakken flere moringer, stokker og kjetting fra fortøyningsanlegg. I de øvrige delene av det undersøkte området var eneste observasjoner av gjenstander diverse ødelagt

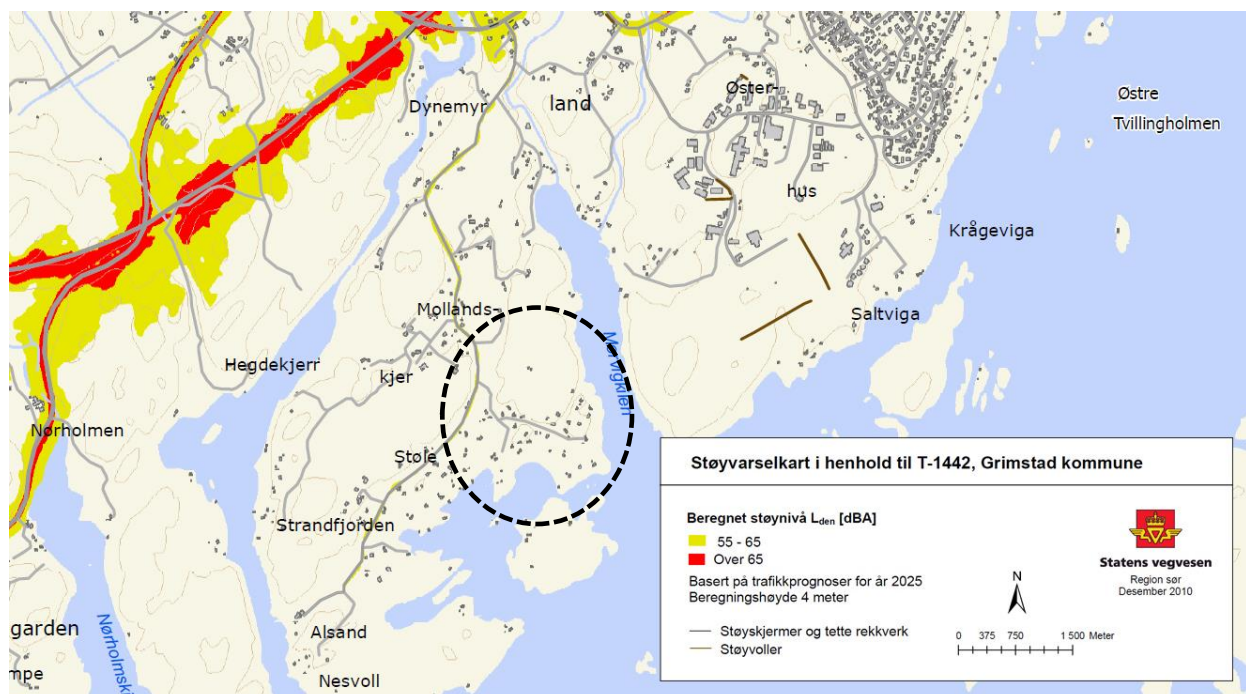
trafikkbelastning på ukedager vil være knyttet til arbeidsreiser, altså svært avgrensede perioder på døgnet; morgen og ettermiddag. Arbeidsreiser er videre gjerne knyttet sammen med å bringe og hente barn i barnehage.

Støleveien er i dag oppgradert med gang-/sykkelvei og tilrettelagt for busstrafikk med busslommer og regulert snuplass for buss. Det går i dag skolebuss ut til Støle, men stor framtidig boligutbygging vil gi grunnlag for hyppigere bussruter i området.

3.2.9 Støy og forurensning

Det er ingen problemer knyttet til støy på Støle. Bildet under viser prognoser for veitrafikkstøy rundt 2030 for fv. 420. Veitrafikkstøy har heller ikke vært tema i forbindelse med behandling av reguleringsplaner for Kjæråsen og Kallandsheia.

Vi legger til grunn at hastighet og trafikkmengde tilsier at veitrafikken ikke vil generere støy over tillatte maksimumsgrenser.



Utsnitt av støyvarselkart av Grimstad kommune (Statens vegvesen, 2016).

3.2.10 Risiko- og sårbarhetsanalyse

En egen risiko- og sårbarhetsanalyse er gjennomført for planarbeidet og ligger som vedlegg til planforslaget.

Det er ikke vurdert behov for særskilte avbøtende tiltak. Risikoanalysen har følgende oppsummering:

■ Tabell 3: Sammenfatning av risikovurderingene¶

Konsekvens:¶ Sannsynlighet:α	1. Ubetydeligα	2. Mindre alvorligα	3. Alvorligα	4. Svært alvorligα	α
4. Svært sannsynligα	27, 28, 40α				α
3. Sannsynligα	α	α	α	α	α
2. Mindre sannsynligα	α	6, 46α	14, 47α	α	α
1. Lite sannsynligα	α	α	α	α	α

¶

En har ikke kartlagt mulige alvorlige hendelser som er sannsynlig. To hendelser potensielt alvorlige hendelser knytter seg til ordinær trafikkfare samt forhold knyttet til eventuelle konflikter med automatisk fredete kulturminner. .¶

De enkelte risiko- og sårbarhetsforhold kommenteres punktvis:¶

Hendelse 6

Forekomst av radongass i området er uavklart og dermed vurdert til mindre sannsynlig og mindre alvorlig da en med enkle tiltak kan unngå problemer knyttet til radongass i boligene.

Ref. hendelse 14. Fornminner. Det er ingen kjente automatisk fredete kulturminner innenfor området. Området er imidlertid vurdert til å ha potensial for forekomst av fornminner. Det er derfor gjennomført arkeologiske undersøkelser i området.

Ref. hendelse 27. Uorganiserte aktiviteter. Planområdet omfatter pr. i dag deler av grøntområde i tilknytning til eksisterende bolig- og hyttefelt. Vurderingen om lav sårbarhet er knyttet til at planområdet er avsatt til byggeformål i overordnet plan. Tiltaket vurderes til å legge til rette for økt friluftsliv.

Ref. hendelse 28. Vannområde for friluftsliv. Planen regulerer område i sjø med blant annet småbåthavn og badeplass. Tiltaket vurderes til å legge til rette for økt friluftsliv.

Ref. hendelse 40. Støy og støv fra trafikk. Boligutbygging vil medføre trafikk i området. Som følge av hastighetsbegrensning anses omfanget av støy og støv for å være begrenset og innenfor det som er normalt for boligområder.

Ref. hendelse 46 og 47, Ulykke i av-/påkørsler / Ulykke med gående/syklende.

Fare for trafikkulykker er knyttet normal trafikkavvikling, og er håndtert i planarbeidet, og anses ikke for å innebære fare ut over det en må regne som normalt.

4.2 Bebyggelse og anlegg

4.2.1 Boligbebyggelse

Tabellen under gir oversikt over boligtyper og ca. antall boenheter innenfor planområdet medregnet eksisterende bebyggelse (oppdatert ved revisjon 02.04.24):

Områder	Fritt. enebol.	Eneboliger i rekke/kjede	Flermanns- boliger	Leilighets- bygg	Sum
B1.2 – B1.8	11	4	22	66	103
B2.1 – B2.4/B2.9 – B2.13	8		16		24
B3.1 – B3.10	10	9	2		21
B4.1 – B4.11	37		30		67
B5.1 – B5.4	12		8		20
B6	1				1
Sum	79	13	78	66	236

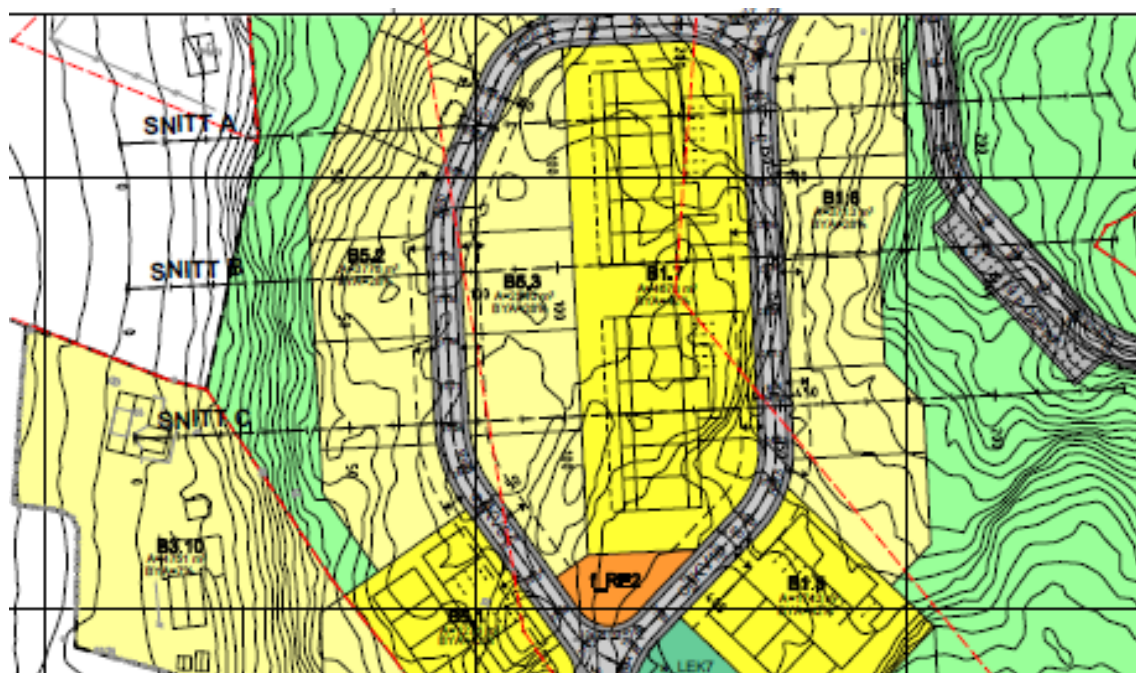
Eksisterende bebyggelse utgjør 10 boenheter.

Området er lagt til rette for en variert småhusbebyggelse med eneboliger, rekke-/kjedehus og flermannsboliger (2-, 6-, og 8-mannsboliger). Boenheter innenfor områder for konsentrert bebyggelse (leilighetsbygg) kan variere i forhold til antallet i tabellen over, og vil bestemmes av parkeringskapasitet, leilighetsstørrelser, utførelse (ev. inntrukket øverste etasje mv.).

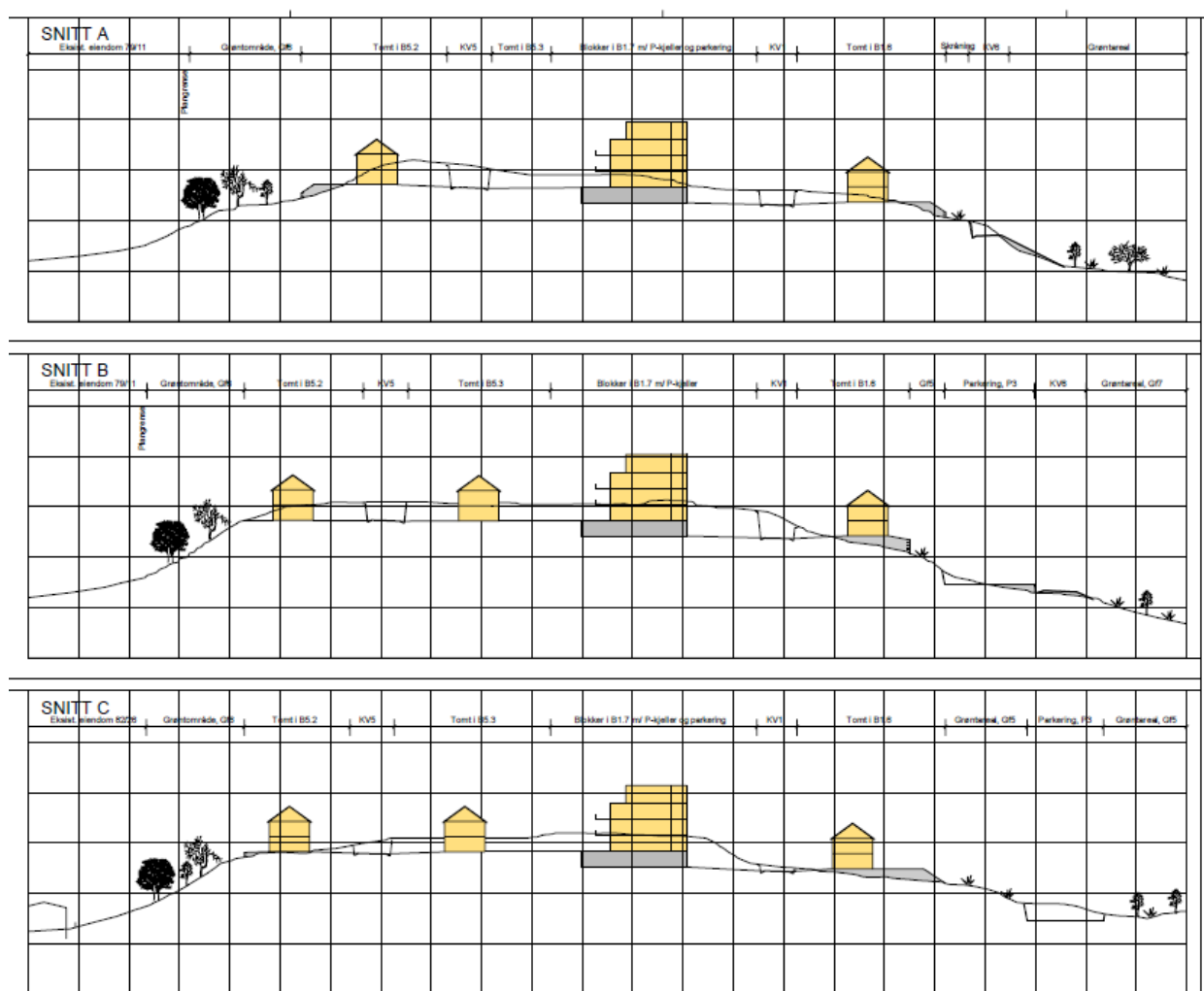
I område B1.7 gir reguleringsplanen mulighet for oppføring av 2 leilighetsbygg med parkering i p-kjeller med innkjøring fra øst. Illustrasjonen viser en «maks utnyttelse» med 2 bygg i 3 – 4 etg. (ev. en inntrukket fjerde etasje), som i sum kan gi til sammen 36 – 48 leiligheter. Snittene under viser bebyggelsens plassering i terrenget, med vei o_KV1 på østsiden i nivå med p-kjelleren og vei o_KV5 med tilliggende boligtomter på østsiden i nivå med første boligetasje. Bebyggelsen vil ha en gunstig retning med ettermiddags- og kveldssol inn på terrassesiden. Område B1.7 kan alternativt nyttes til konsentrert småhusbebyggelse i 2 etasjer.

På tomter for konsentrert småhusbebyggelse og leiligheter er en mulig bebyggelse vist som illustrasjon på plankartet.

Ved revisjon 02.04.24 er det også innregulert tomt (område B1.8) for et mindre leilighetsbygg i 3 etasjer over p-kjeller, med inntil 18 boenheter.



Snitthenvising (basert på en tidligere versjon av planforslaget)



Snitt gjennom område B1.7

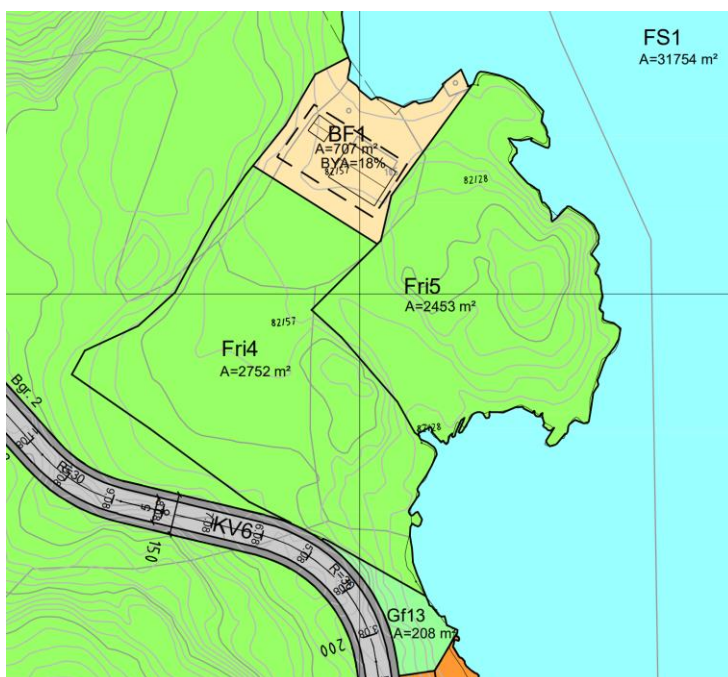
4.2.2 Fritidsbebyggelse

- Gnr. 80/bnr. 22

Denne eksisterende fritidseiendommen som blir liggende inneklemt i boligområdet er regulert til boligformål etter krav fra kommunen. Eiendom gnr. 80/bnr. 22 (område B4.3) med et areal på ca. 3,6 daa, er avsatt med 5 eneboligtomter inkl. det som i dag er fritidsbolig. Tomten B2.12 er regulert til eneboligtomt.

Reguleringen gir dermed eier mulighet til å omdisponere tomten til boligformål. Eksisterende bebyggelse kan imidlertid nyttes til fritidsbebyggelse så lenge eier ønsker.

- Gnr. 82/bnr. 57



Område BF1 omfatter en eldre hytte med et tilhørende uthus i Hasseldalen, med grense til sjøen (Morvigkilen).

Eiendommen har totalt et areal på 3 452 m². Området som er avsatt til byggeformål utgjør 707 m², med en tillatt utnyttelsesgrad på 18 % BYA.

Regulerte byggegrenser og utnyttelsesgrad gir mulighet for mindre utvidelse ved tilbygg eller ombygging. Med en tillatt utnyttelse i BYA på 18% kan bebyggelsen ha en grunnflate på inntil 127 m². Dagens bebyggelse utgjør en grunnflate på mellom 95 og 100 m².

Øvrig del av eiendommen er satt av til grønnstruktur med privat eierskap, som innebærer at området i praksis vil ha samme status som i dag – ved at ferdsel i området reguleres av friluftsløven.

4.2.3 3D-modell

I forbindelse med revisjon 02.04.24 er det utført en grovmasket 3D-modell for utbyggingsområdet, etter ønske fra planenheten i møte 01.12.23. Modellen er basert på en planeringsplan med et valgt tomtenivå ut fra regulerte vei høyder og en antatt plassering av bebyggelse. Mindre justeringer ved senere teknisk prosjektering kan i noen grad påvirke høydene i modellen.

Bebyggelsen er vist med én standard for størrelse, utforming og farge for hver boligtype, med ytre volumer uten balkonger/terrasser eller fasader.

Tomtene er på grunn av modellens detaljeringsnivå vist med horisontale flater ut til tomtegrense, uten avtrappinger eller fall/skråninger som gjør at kanter/overganger (forstøtningsmurer) er illustrert med maks høyde. Modellen er drapert med faktisk vegetasjon ved hjelp av ortofoto.



Oversiktsbilde (fugleperspektiv) fra nordvest



Oversiktsbilde (fugleperspektiv) fra vest



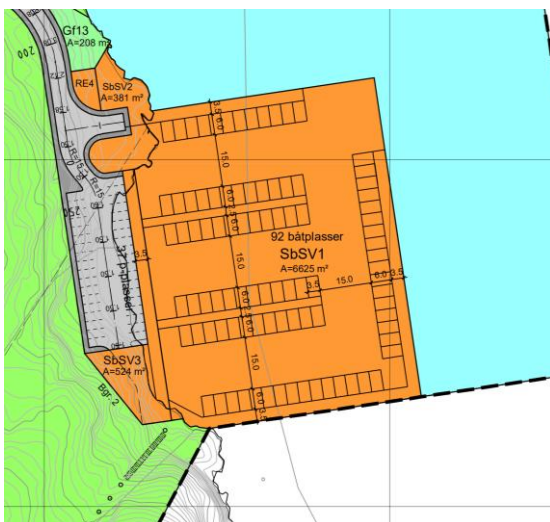
Oversiktsbilde (fugleperspektiv) fra syd

Hensikten er at modellen skal gi et inntrykk av hvordan området er tilpasset i landskapet og hvor eksponert området vil være ferdig utbygd sett utenfra fra forskjellige ståsteder. Bildene over er hentet fra modellen. Et større utvalg bilder følger som vedlegg til planforslaget revidert 02.04.24.

4.2.4 Renovasjon

Det er avsatt 3 områder for renovasjonsinnsamling til boligene. I forbindelse med revisjon av planforslaget 02.04.24 er det lagt til krav om at dimensjonering av anleggene og hvilke boliger de skal betjene fastsettes i samråd med kommunen ved utbygging. Renovasjonsområdet for bryggeanlegget (RE4) er opprettholdt i plankartet, men løsningen må fastsettes i en egen avfallsplan ved gjennomføring.

4.2.5 Bryggeanlegg



Utsnitt av plankart revidert 02.04.24

I Morvigkilen er det regulert et område for småbåtbrygger, i tråd med intensjonene i kommuneplanen. Anlegget er etter revisjon 02.04.24 illustrert med 92 båtplasser. Det er tatt inn krav i bestemmelsene om at anlegget skal ha den utformingen med åpning i det nordøstre hjørne, som vist på plankartet.

Kravet til parkering er endret til 0,3 plasser pr. båtplass i tråd med de någjeldende bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. P-plass P2 med 19 plasser langs veien ned til bryggeanlegget, er tatt ut ved revisjon 02.04.24.

Antall båtplasser er totalt redusert fra 141 i det opprinnelige planforslaget. Etter revisjon 02.4.24 er områdets avgrensning i tråd med det som ble vedtatt da arealet ble tatt inn i kommuneplanen i

2014. Det vises til en utfyllende forklaring i notat 21.09.23 – *forslag til justeringer etter innsigelse fra statsforvalter.*

I en tilbakemelding fra planenheten til planforslag 28.01.20 pekes det på at båthavna bør være åpen for allmennheten. Videre at det bør vurderes om det skal anlegges spyleplass, med mulighet for oppsamling av bunnstoff. Denne anbefalingen ble drøftet med planenheten i møte 12.08.20 og er oppsummert på følgende måte i e-post 19.08.20 fra Asplan Viak til kommunen: *«Grunneierne ønsker ikke at slipp eller bryggeanlegg skal være offentlig eller åpen for alle. Dette vil innebære stor biltrafikk gjennom boligområdet og anlegget være vesentlig mer utsatt for tyveri, hæververk, slitasje mv. Veien ned til bryggeanlegget vil stenges med bom for uønsket biltrafikk (men med mulighet for gjennom-kjøring med servicebiler og utrykningskjøretøyer), slik at det kun er de som har bryggeplass med tilhørende parkering som vil ha tilgang til anlegget med bil. Det skal ikke etableres vannuttak for spyling av båter, og da kan det så vidt vi kjenner til heller ikke stilles krav om avløp fra slipp. Avløp fra slipp vil kreve oljeavskiller som både er en kostbar som vil kreve jevnlig ettersyn og vedlikehold. Anlegget / området vil selvsagt være åpent for gående som ønsker å bruke området til bading/soling og som turvei.»*

Etter gjennomgangen med planenheten i møte 01.12.23 er det ved revisjon 02.04.24 tatt inn krav i bestemmelse om godkjent avfallsplan ved etablering av anlegget.

Det er videre tatt inn krav om at det må foreligge en geoteknisk utredning med vurdering av grunnforholdene.

I forbindelse med revisjonen 02.04.24 er det utført en konsekvensutredning for vannmiljøet og naturmangfoldet i Morvigkilen som følge av etablering av bryggeanlegget. I rapporten står følgende om anbefalte avbøtende tiltak:

«For å redusere påvirkningen på vannmiljø bør følgende tiltak gjennomføres:

- Moringer for forankring av bryggene skal utformes og plasseres på en måte som er til minst mulig ulempe for vannmiljøet.*
- Etableringen av båthavna bør gjennomføres så skånsom som mulig for å redusere oppvirvling av sediment.*
- Anlegning av båthavna bør ikke foregå i perioden mellom 15. mai og 15. september av hensyn til plante- og dyreliv, friluftsliv og rekreasjon. I denne perioden er det høy biologisk aktivitet i marine miljøer, og det er viktig å unngå negativ påvirkning.»*

Om avfallshåndtering står følgende:

«Småbåthavner har plikt til å ha en plan for avfallshåndtering og sørge for at avfall fra skip håndteres miljømessig forsvarlig, jf. forurensningsforskriften § 20-5. Dette innebærer at alle småbåthavner skal kunne ta imot alle typer avfall fra de båtene som bruker anlegget. Omfang og utforming av systemer for hvordan avfallet skal tas imot, skal vurderes i forhold til behovet.»

I konklusjonen i rapporten står følgende:

«Ved etablering av båthavn i Morvigkilen er det forventet små utslipp knyttet til slitasje på båtene som ligger til havn. Det skal ikke tilrettelegges for vask og vedlikehold av båt på land, og utslipp av avskrap og forurenset spylevann er ikke aktuelt.

Basert på informasjon om vannmiljøet og det marine naturmangfoldet i område, samt forventede miljøkonsekvenser fra småbåthavner, er den samlede vurderingen at havna vil ha «noen konsekvenser» for vannmiljøet i Morvigkilen, iht. håndbok M-1941. Dette er særlig knyttet til spredning av partikler ved etablering av havna. Disse konsekvensene kan minimeres ved å innføre tiltak som forhindrer spredning av partikler og beskytter vannmiljøet i sårbar periode.»

Avfallsplan og de anbefalte avbøtende tiltakene er tatt inn som krav i bestemmelsene ved revisjon 02.04.24. Rapporten følger som vedlegg til revidert planforslag.

4.2.6 Lek

Planforslaget inneholder sandlekeplasser og en større kvartlakslekeplass. I tråd med Grimstads uteomhusnormal dimensjoneres sandlekeplassen for barn opp til 6 år, og kvartlakslekeplassen for aldersgruppen 6 – 12 år.

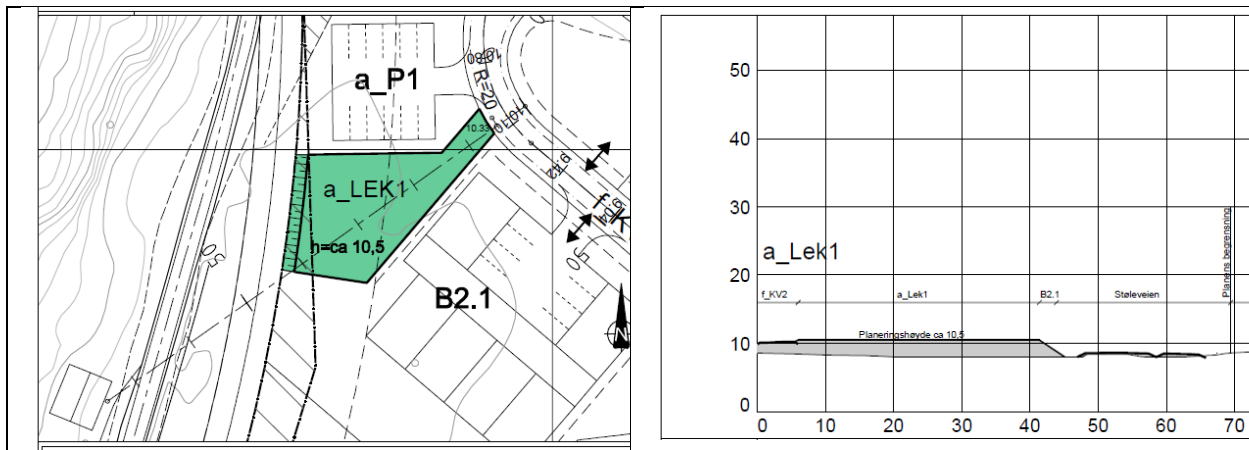
Kvartalslekeplassen er regulert under hovedformålet *Bebyggelse og anlegg* med offentlig eierform. Ved revisjon 30.10.20 er også de mindre sandlekeplassene regulert med offentlig eierform.

Kommuneplanen fastsetter følgende krav for lekeplasser:

Type lekeplass	Maksimal gangavstand fra bolig	Minimum areal* og maks. antall boenheter
Sandlekeplass for de minste	50 m	50 m ² /10 boenheter
Nærolekeplass/ ballplass/ kvartalslekeplass	150 m**	1500 m ² /150 boenheter
Strøkslekeplass / Nærmiljøpark for større barn	500 m	5000 m ² /500 boenheter. Eventuelt 2 å 2500 m ²
* Det tas ikke med i arealberegningen arealer som er skjermbelter eller brattere enn 1:3, såfremt ikke arealet er avsatt til akebakke.		

Lekeplasser skal opparbeides samtidig med tilstøtende offentlig vei. Kvartalslek o_LEK6 skal være opparbeidet før det kan gis tillatelse til mer enn 50 nye boenheter innenfor planområdet.

Det er utarbeidet snitt for alle lekeplassene. Snittene er sendt kommunen i egen e-post. Snittet under viser eksempel på snitt-tegningene som er utført for alle lekeplassene.



Snitt a_LEK1

4.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.3.1 Parkering

Kommuneplanens bestemmelser (2015 – 2027) til parkeringsdekning for boliger:

§1.13.3 Parkering - boligbebyggelse

Parkeringsplasser skal være på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter tilsvarende:

- a) boenheter mindre enn 65 m² : 1,0 plass per enhet
- b) boenheter mellom 65 og 85 m² : 1,5 plasser per enhet
- c) boenheter over 85 m² : 2,0 plasser per enhet

Ved konsentrert bebyggelse (mer enn 4 boenheter) skal det avsettes areal til sykkelparkering. Det beregnes 1 sykkelparkeringsplass per boenhet.

Dersom det bygges åpent felles parkeringsanlegg for flere enn 10 boenheter, kan overnevnte behov reduseres med inntil 20% men likevel slik at hver boenhet har minst 1 plass.

Kommuneplanens krav til parkering er videreført i detaljreguleringen:

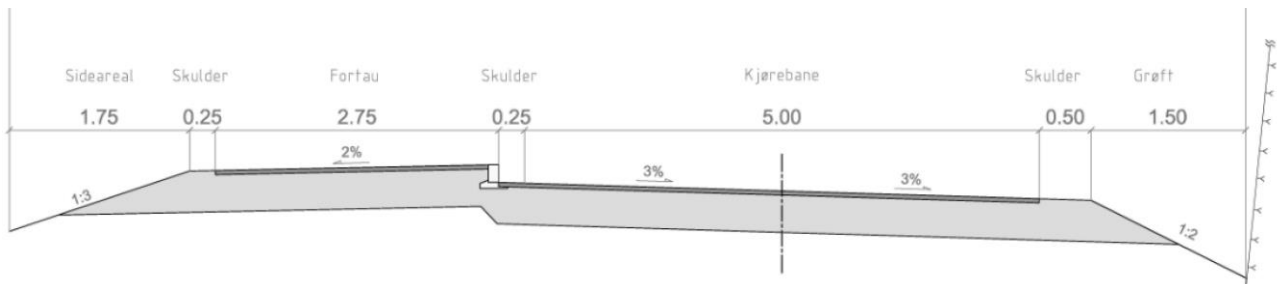
Boligstørrelser i BRA	Min. antall p-plasser
Mindre enn 65 m ²	1,0 plasser pr. boenhet
Mellom 65 og 85 m ²	1,5 plasser pr. boenhet
Over 85 m ²	2,0 plasser pr. boenhet

Parkeringskravet i tilknytning til bryggeanlegget er endret til 0,3 pr. båtplass ved revisjon 02.04.24 i tråd med de nævårende bestemmelsene til kommuneplanens arealdel (jf. § 2.9.8). Kravet til parkering er innfridd med de 37 plassene langs båthavnen.

4.3.2 Kjøreveier

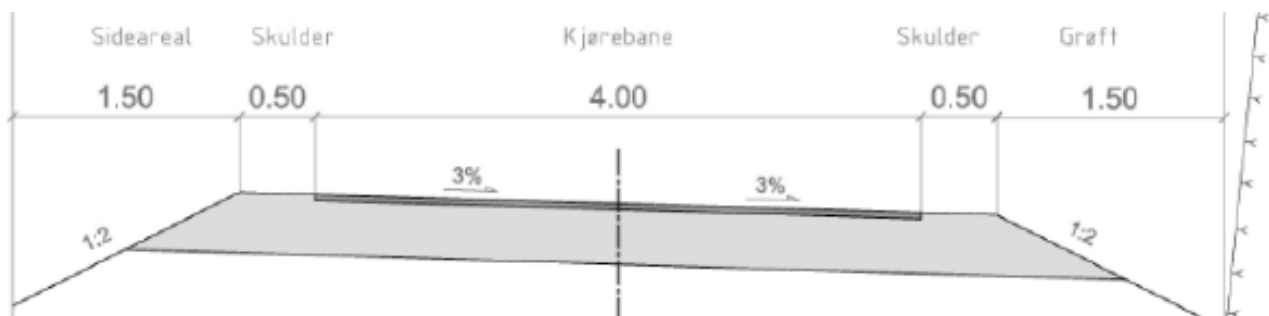
Området er regulert med en felles hovedatkomst (kryss) fra Støleveien. *Vegnormal for Grimstad kommune* er lagt til grunn for dimensjonering og utforming av veier i området.

Adkomstveg A3: Deler av hovedveien inn i området er dimensjonert iht. standard *Adkomstveg A3* med fortau. Adkomstvei A3 med fortau omfatter en lengde på ca. 350 meter fra Støleveien.



Adkomstveg A3

Adkomstveg A1: Øvrige offentlige veier og privat vei f_KV2 er dimensjonert som *Adkomstveg A1*.



Adkomstveg A1

Adkomstvei A1 kan betjene inn til 50 boenheter (350 ÅDT) i blindvei og inntil 80 boenheter (560 ÅDT) ved sløyfe. Blindveier skal ikke være lengre enn 250 m, mens sløyfer kan ha lengde inntil 600 m.

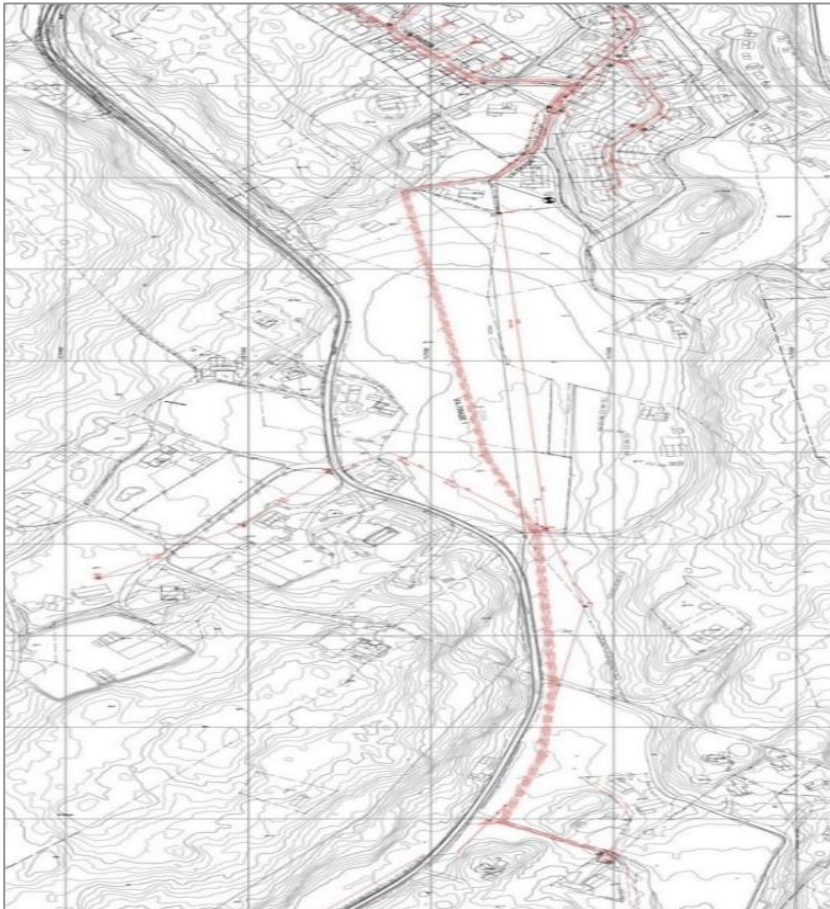
Vei KV6 ned til bryggeanlegget er regulert med offentlig standard, men med privat eierform, med tanke på at veien skal tilhøre det private bryggeanlegget. Jfr. punkt 4.2.3.

Reguleringsplanen gir mulighet for at vei o_KV1 kan forlenges ut til eiendommen Husefjell som i flg. grunneier Jørn Bakke vil bli tatt opp til regulering, og at inntil 10 boliger i dette området kan tilknyttes veinettet i Moneheia.

Saksbehandler i planenheten skriver i en e-post 13.04.21 at veiavdelingen i kommunen vil akseptere at vei f_KV2 som tidligere gikk videre inn i områdene B2.5 – B2.8 (tatt ut av planen ved revisjon 04.04.22), kan reguleres som privat felles fram til plangrensen - uten vendehammer.

Standarden som offentlig vei må opprettholdes. Avviksskjema iht. kommunens veinorm vedlegges planforslaget.

4.3.3 Vann og avløp og overvann



Kommunalt VAO-anlegg

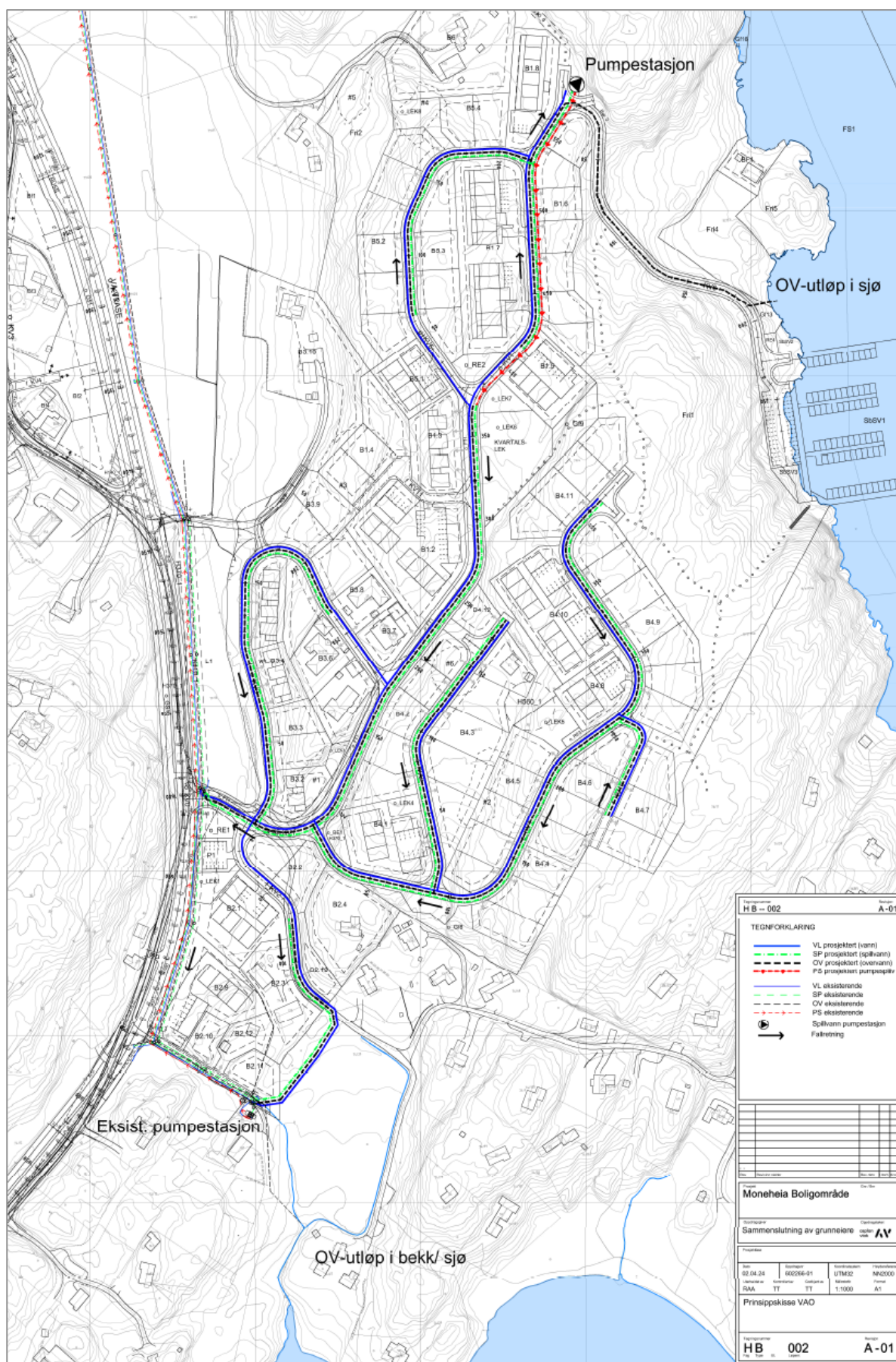
Kommunalt vann- og avløpsanlegg som nå er etablert ut til Kjørrvika, er dimensjonert og tilrettelagt for alle planlagte boligområder på Støle.

Store deler av boligområdet vil ha selvfall til offentlig nett langs Støleveien. Pumpestasjon må anlegges for boligene i den nordre delen, og ev. for en kloakk-løfter for avløp fra vaktbu ved bryggeanlegget.

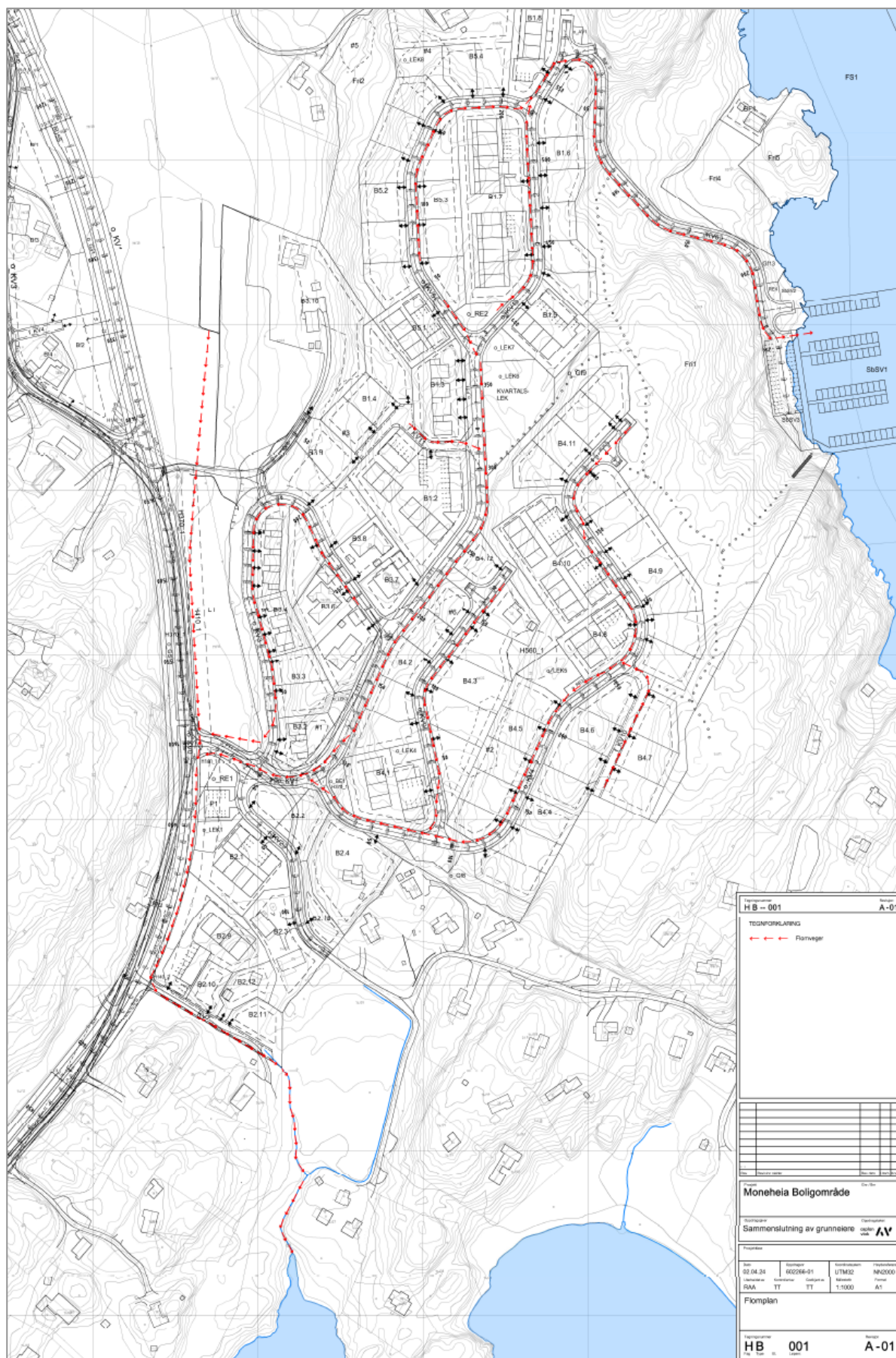
Ved revisjon 02.04.24 er det utarbeidet oversiktsplaner for vann, avløp, overvann og flomveier. Utsnitt er vist på de neste sidene.

Overvann og flomveier vil i hovedsak følge veiene, dels til sjøen i Morvigkilen og dels ut i Stølekilen via kommunalt overvannsanlegg.

Planene følger som vedlegg.



Oversiktsplan for vann-, avløp og overvann



Overvannsavrenning/flomveier

4.4 Grønnstruktur og LNF

Strandsonen (100-metersbeltet) er i hovedsak avsatt til grønnstruktur. Området stiger bratt opp fra sjøen og er stort sett utilgjengelig fra sjøveien. Planlagt bebyggelse er plassert bak høydedrag og koller.

Bryggeanlegget med tilhørende veiatkomst vil øke tilgjengeligheten og muligheter for bruk av strandsonen til rekreasjon og ferdsel. Område Fri5 vil ev. med noe tilrettelegging være aktuelt for bruk i rekreasjonsøyemed, i tillegg til at bryggeområdet også kan nyttes til soling og bading.

Spørsmålet om eierform for områder avsatt til grønnstruktur ble drøftet i møtet med planenheten 12.08.20. Grunneierne ønsker at store, sammenhengende grøntstrukturområder utenfor områdene som skal bygges ut, skal tilhøre eiendommene/gårdsbrukene. Ved en tidligere revisjon 28.09.20 er formålet for de aktuelle områdene endret fra friområde under *Grønnstruktur* til friluftsmål under *LNF*, uten offentlig eierform.

Terrenget langs sjøen er generelt for bratt til å etablere kyststi, slik at denne ev. må følge veinettet gjennom deler av området. Det er imidlertid mulig å anlegge stier i grøntkorridorene ut til topper/utsiktspunkter og som snarveier internt i området. Fra bryggeanlegget kan det etableres en sti med terrengtrapper i retning syd opp til vei o_KV4.

Bildet under viser en registrering av eksisterende, eldre driftsveier og stier i området med rød prikket linje (vist på en tidligere versjon av plankartet). Ved revisjon 02.04.24 framtidig stinett illustrert i samsvar med forslaget til kyststitrassé gjennom planområdet.

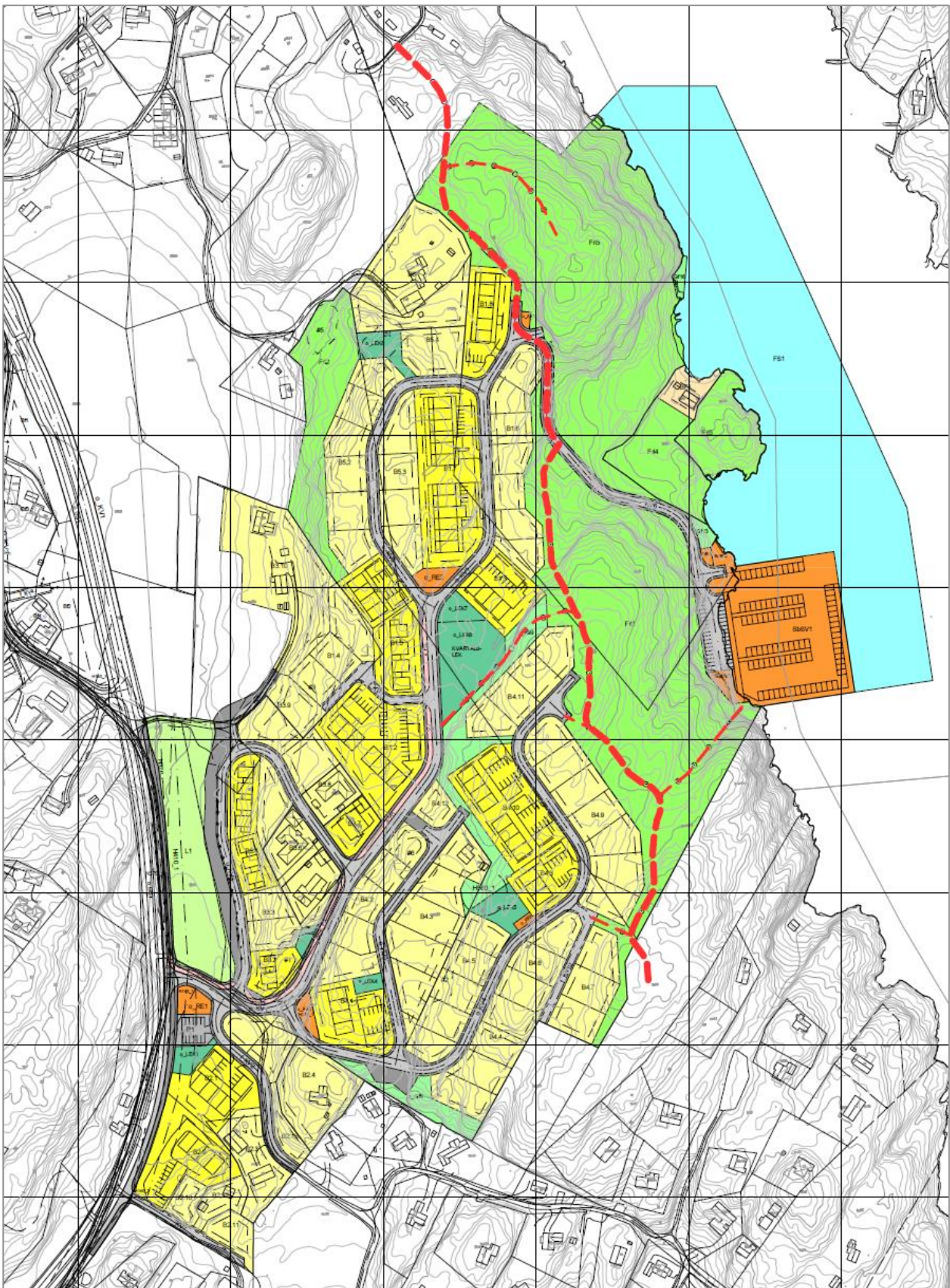
I bestemmelsene er det tatt inn krav om at stien skal merkes i samråd med kommunen. Det vil selvsagt også være anledning for kommunen å inngå avtale med berørte grunneiere om vedlikehold og ev. andre tiltak.

Neste bilde viser forslag til «kyststi-plan» med hovedstien markert med tykk stippet strek og avstikkere med tynnere stippet linje. Traséen er tilpasset eksisterende sti utenfor planområdet i nord og en mulig videre trasé i syd.

Det er naturlig at stiene blir opparbeidet som del av utbyggingen ev. basert på en privatrettslig avtale med kommunen.



Eksisterende stier og driftsveier før utbygging – sammenstilt med en tidligere versjon av plankartet



Forslag til kyststi gjennom planområdet

5 VIRKNINGER

5.1 Konsekvensutredning

Planenheten i Grimstad kommune har ved gjennomgang av et tidligere planforslag datert 01.03.18, stilt krav om konsekvensutredning for den del av område B2 som ligger utenfor areal avsatt til boligformål i kommuneplanen. Det ble utarbeidet konsekvensutredning for temaene landskap, friluftsliv og naturressurser (jordbruk) for det aktuelle området. Ved revisjon 04.04.22 er området tatt ut, dermed bortfaller også konsekvensutredningen.

5.2 Klima

Klima er et gjennomgående tema i kommuneplanen. Det oppfordres til å tilrettelegge for at innbyggere i kommunen kan gjøre klimavennlige valg som å gå, sykle eller bruke kollektive transportmidler fremfor personbil. Klimavennlige bidrag er også tilrettelegging av kortreiste aktiviteter som konsentrert boligbygging i nærheten av sentrum og lokalsentre. Nyetablert gang-/sykkelvei langs Støleveien vil gi mulighet for at flere kan gå og sykle til og fra området. Busstilbudet antas å bli bedre etter hvert som områdene på Støle bygges ut. Bryggeplasser i tilknytning til boligområdet, som anbefalt i bestemmelsene til kommuneplanen, vil også bidra til mindre privatbiltrafikk.

5.3 Trafikkforhold

Planområdet ligger i tilknytning til regulert lokalsenter på Støle med barnehage og innfartsparkering. Beliggenhet i forhold til kollektivtrasé og langs innfarten til Støle medfører at området fanger opp trafikken til og fra boligområdet uten ekstra kjørelengde. Barnehage i lokalmiljøet gjør at mange kan benytte buss til og fra jobb. Dette vil i stor grad bidra til redusert bilbruk (klimagassutslipp) og trafikk generelt.

5.4 Folkehelse

Folkehelsearbeid er samfunnets samlede innsats for å opprettholde, bedre og fremme befolkningens helse gjennom å svekke faktorer som medfører helserisiko, og styrke faktorer som bidrar til bedre helse. Arealplanleggingens rolle i folkehelsearbeidet er først og fremst å legge til rette for aktivitet i attraktive og trygge omgivelser for alle aldersgrupper i nærmiljøet.

Innenfor satsningsområdet folkehelse og levekår er det fokus på gode oppvekstvilkår, tilrettelegging for at hele befolkningen kan være fysisk aktive og at Grimstad skal være et inkluderende samfunn på tvers av generasjoner, kulturell bakgrunn og sosiale lag.

I planarbeidet er dette hensynet ivaretatt gjennom etablering av grønnstruktur samt varierte leke- og aktivitetsområder for barn i alle aldre. Innenfor planområdet er det regulert offentlig lekeplass som vil kunne benyttes av både eksisterende og nye beboere. Barn og unge vil få et tilbud som ikke er der i dag. Kyststien blir sikret i en gjennomgående korridor fra Støleveien gjennom søndre kant av planområdet og videre til Kjørrvika. Dette ivaretar framkommeligheten for allmennheten. Det er satt av store områder med grønnstruktur for rekreasjon og frilek. Gang- og sykkelvei langs Støleveien gir mulighet for gange og sykling til regional bussforbindelse på fv. 420.

5.5 Støy og forurensning

Til tross for at Støleveien ligger tett på planområdet mener vi det er grunnlag for å hevde at planforslaget ligger godt innenfor hva som menes med *"trygge og helsefremmende bo- og oppvekstmiljøer, frie for skadelig støy og luftforurensning."* Støy- og støvplage i området vurderes til å ikke være et aktuelt problem.

5.6 Friluftsliv og nærmiljø

Målsetningen med *Nasjonal strategi for et aktivt friluftsliv* fra august 2013 er at enda flere skal utøve friluftsliv jevnlig. Friluftsliv er en kilde til glede, livskvalitet og god helse, og målet er at flest mulig av befolkningen utøver friluftsliv.

Langs Morvigkilen vil deler av planlagt bebyggelse ligge noe inn i 100-metersbeltet. Konsekvensene av dette anses imidlertid for å være svært små siden strandsonen i området stiger bratt opp fra sjøen og bebyggelsen blir lagt på naturlige terrasserings i terrenget og bak koller og høydedrag. Dette medfører at selve strandsonen ikke blir berørt av utbyggingen. Det vil være mulig å gå langs sjøen og evt. legge til med båter der terrenget gir mulighet for det, uten å få direkte kontakt med bebyggelsen på plataet mellom 20 og 30 meter opp fra sjøen.

Lekeplassen blir et nytt tilbud i området. Den reguleres til offentlig lekeplass og vil kunne benyttes av både eksisterende og nye beboere. Barn og unge vil få et tilbud som i dag ikke finnes i området.

Kyststien blir sikret både via ny kommunal vei inn i området og gjennomgående grønnkorridorer fra Støleveien og videre til Kjørrvika (i samsvar med traséen som er vist i kommuneplanen). Dette ivaretar framkommeligheten for allmennheten.

5.7 Barn og unges oppvekstsvilkår

Skolevei og bruken av Støleveien generelt vil forbedres etter opparbeidelse av den nye veien med gang- og sykkelmuligheter. Skolevei anses som trygg selv om avstanden kan medføre krav om skoleskyss.

Muligheter for bading, fiske og friluftsliv både i sjø og på land gir barn og unge i området mange aktivitetstilbud i nærmiljøet.

5.8 Tilgjengelighet

Bebyggelse, tekniske anlegg og lekeområder utformes med universelle løsninger i tråd med kravene i byggeteknisk forskrift. Planen legger til rette for at alle tomter kan opparbeides etter kravene til tilgjengelig boenhet og etter gjeldende krav fra Husbanken.

Minst 30 % av boligene skal være tilrettelagt iht. kravene i byggteknisk forskrift om tilgjengelighet for alle.

5.9 Landskap

Store deler av Moneheia fremstår i dag som urørt. Utbygging vil i stor grad endre landskapet innenfor tiltaksområdet. Det er imidlertid lagt stor vekt på å tilpasse utbyggingen til naturlig terreng langs ytterkantene, uten å måtte etablere større fyllinger og skjæringer. Landskapet med flate partier og bratte kanter tilsier at regulerte friområder (med unntak av tilpasninger for kyststien) bevares med naturlig terreng.

5.10 Naturmiljø

Ved et nytt søk i naturbase er det funnet en registrering av viktig naturtype innenfor området. Dette gjelder «hul eik» (Id.: BN00115963) registrert 26.10.2017 og verdisatt som «lokalt viktig».

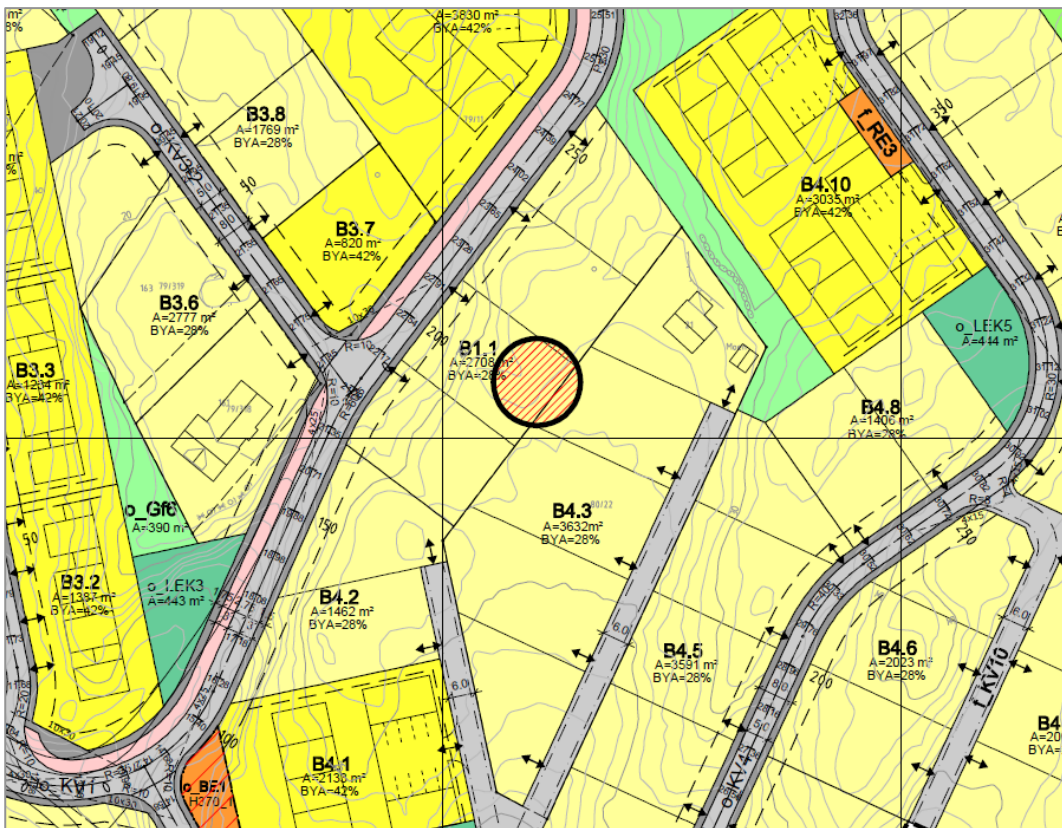
Beskyttelse av hule eiker er hjemlet i *Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven*. Forekomster av hul eik omfattes av utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven § 52 etter følgende kriterier:

«Med hule eiker menes eiketrær som har en diameter på minst 63 cm, tilsvarende omkrets på 200 cm, samt eiketrær som er synlig hule og med en diameter på minst 30 cm, tilsvarende omkrets på 95 cm. Diameter og omkrets måles i brysthøyde (1,3 m) over bakken. Synlig hule defineres til å være eiketrær med et indre hulrom som er større enn åpningen og der åpningen er større enn 5 cm. Unntatt er hule eiker i produktiv.»

I flg. naturmangfoldlovens § 53 skal det før det treffes beslutning om å gjøre inngrep i en forekomst av en utvalgt naturtype, må konsekvensene for den utvalgte naturtypen kartlegges. I vurderingen av om naturtypens utbredelse eller økologiske tilstand forringes, skal det legges vekt på forekomstens betydning for den samlede utbredelse og kvalitet og om en tilsvarende forekomst kan etableres eller utvikles et annet sted.



Bildet under viser registreringen overført til plankartet (tidligere versjon av plankartet er brukt).



Utsnitt av plankartet med område for hul eik overført fra miljøstatus (planforslag beh. 02.03.21)

I vedtaket i Teknisk utvalg 02.03.21 står følgende i andre strekpunkt om krav før planen kan legges ut til offentlig ettersyn:

«Utvalgt naturtype, hul eik, må utredes etter prinsippene i naturmangfoldlovens § 8-12.»

Grimstad kommune

Vurdering av «forskriftseiker»



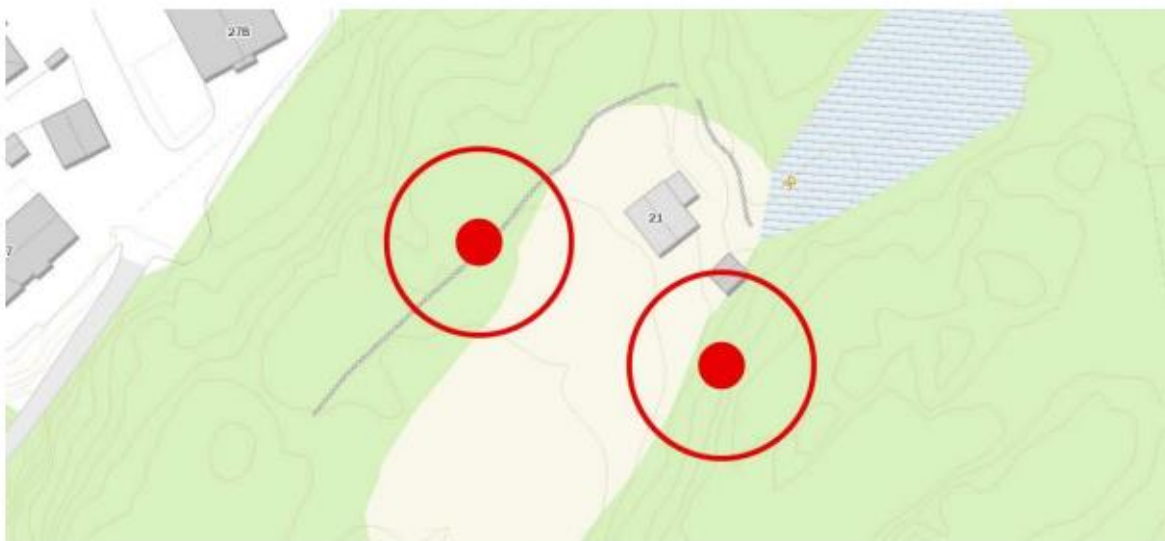
 **HEGGLAND
NATURMILJØ**
Notat 10.02.2022

Heggland Naturmiljø har ved befaring 04.02.22 utført kartlegging av både dette treet og en to-stammet tidligere «ikke-fredet eik» («eik 2») innenfor planområdet.

Begge eikene er av naturtypen «hul eik». Verdivurdering etter DN-håndbok 13 er «lokal verdi».

Iht. Miljødirektoratets instruks er eikene vurdert å ha moderat og høy lokalitetsverdi.

Bildet under viser plasseringen av de eikene med eik 2 til høyre.



Figur 4. Lokaliseringene av eikene (fra GPS, nøyaktighet +/- 4m). Periferien til sirkelen markerer et område med 15 meters radius ut fra stammen.

Heggland skriver følgende i sin verdivurdering av eik 1 (Kjørrvigveien 21 Vest):

«Eika skårer lavt på verdiparameterne størrelse, sprekkbark, hulrom, vedmold og rødlistarter. Det er litt død ved i krona. Den eneste verdiparameteren som skårer høyt er landskapsøkologiske forhold, der det er positivt at treet inngår i landskap med ganske mye eik. Etter Miljødirektoratets instruks vurderes tilstanden som god, da treet kun vurderes å være under svak gjenvoksing (tilstanden vil forbedres ytterligere dersom rydding gjennom-

føres). Det ble ikke gjort funn av habitatspesifikke eller rødlistede arter. Naturmangfold etter instruksen settes derfor med utgangspunkt i treets fysiske egenskaper, som i dette tilfellet skårer lavt. I sum blir derfor treets lokalitetskvalitet middels etter Miljødirektoratets instruks.»



Eik 1 – Kjørrvigveien 21 Vest

Heggland skriver følgende sin verdivurdering av eik 2 (Kjørrvigveien 21 Øst):

«Eika skårer lavt og middels på verdiparameterne størrelse, sprekkbark, hulrom, vedmold og rødlistarter. Det er litt død ved i krona. Den eneste verdiparameteren som skårer høyd er landskaps-økologiske forhold, der det er positivt at treet inngår i landskap med ganske mye eik . Etter Miljødirektoratets instruks vurderes tilstanden som god, da treet kun vurderes å være under begynnende gjenvoksing (tilstanden vil forbedres ytterligere dersom rydding gjennomføres). Det ble ikke gjort funn av habitatspesifikke eller rødlistede arter. Naturmangfold etter instruksen settes derfor med utgangspunkt i treets fysiske egenskaper, som i dette tilfellet skårer middels. I sum blir derfor treets lokalitetskvalitet høy etter Miljødirektoratets instruks.»



Eik 2 – Kjørrvigveien 21 Øst

Den registrerte eika (eik 1) står i et område hvor det vil ha store konsekvenser for planen dersom treet må bevares. Vi foreslår derfor at eik 2 i stedet avsettes i planen med hensynssone med radius 15 m og at planen omarbeides slik at det ikke etableres nytt byggeområde innenfor hensynssonen. I planforslaget som legges ut til offentlig ettersyn er eik 1 avsatt med bestemmelseområde #6, som forutsettes fjernet før annen gangs behandling (ved frigivelse).

Det er ikke kommet inn motforestillinger fra statsforvalter til dette forslaget ved offentlig ettersyn.

I planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn sto følgende i bestemmelsen punkt 9.2:

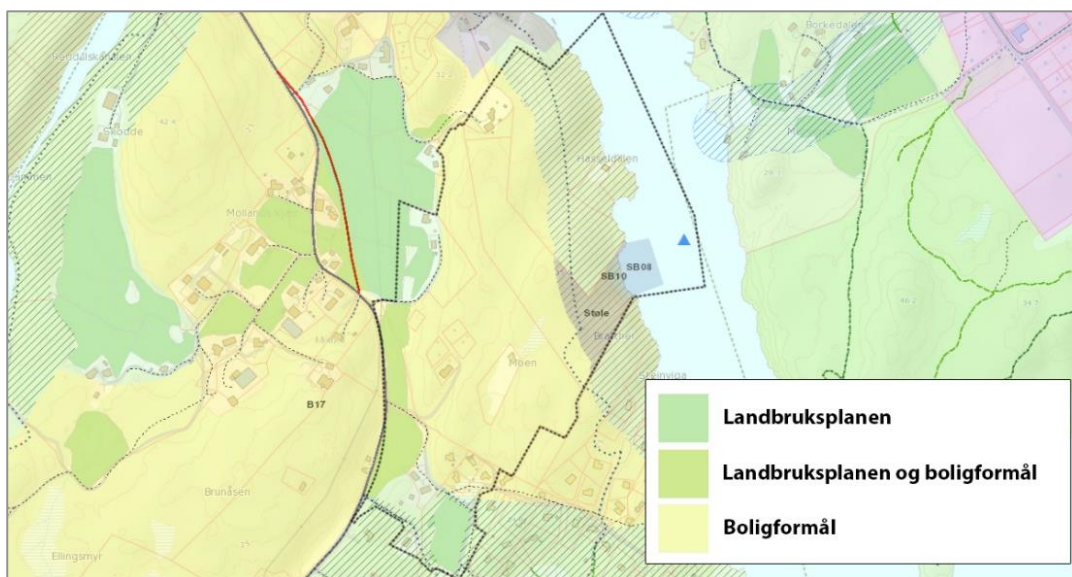
«Før iverksetting av tiltak må eiketreet innenfor område være frigitt med hjemmel i naturmangfoldloven. Ved frigivelse skal som et skadereduserende tiltak, hovedstammen og de tykkeste greinene henlegges på egnet sted i område o_Gf9 fortrinnsvis innenfor hensynssone H560_1.»

Ved revisjon 02.04.24 har vi foreslått å opprettholde bestemmelseområde #6 og bestemmelsen punkt 9.5 med følgende endrede ordlyd.

«Ved gjennomføring skal eiketreets hovedstamme og de tykkeste greinene henlegges på egnet sted i område o_Gf9, fortrinnsvis innenfor hensynssone H560_1.»

5.11 Landbruksarealer

Forholdet til landbruksarealer i planen er behandlet som eget tema som følge av innsigelse fra statsforvalter. Ved revisjon 02.04.24 er planforslaget omarbeidet iht. statsforvalterens krav ved opphevelse av innsigelsen.



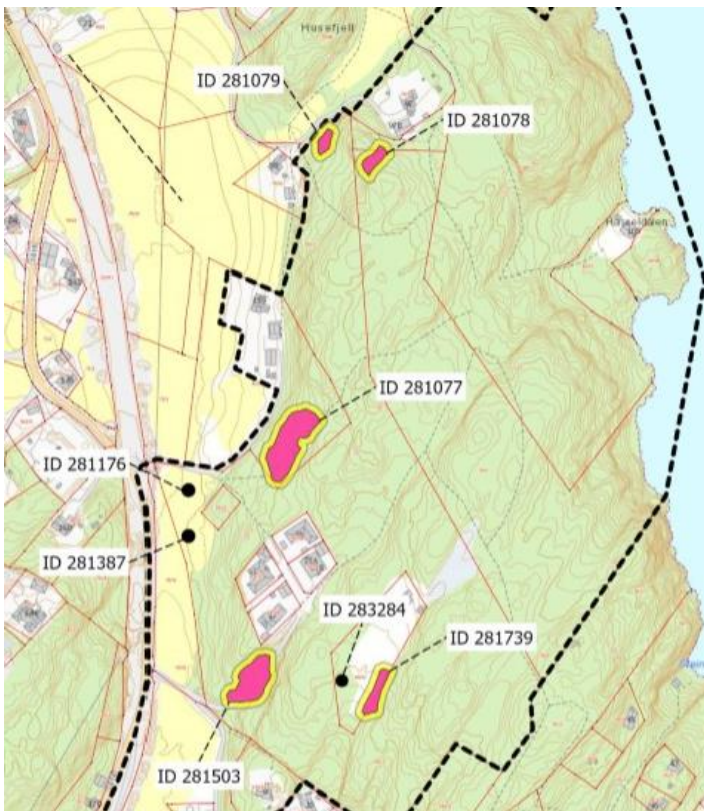
Vedtatt landbruksplan fra 09.11.06 og boligformål fra kommuneplanens arealdel – hentet fra Grimstad kommunes «Grimstadkart»

5.12 Arkeologi

Arkeologisk registrering – 20/17276

Detaljregulering for Moneheia boligområde - Støle - Grimstad kommune

Rapport ved Emma Norbakk 2021



Arkeologisk registrering er utført høsten 2021, med rapport 20/17276.

Det ble registrert 5 områder med bosetting/aktivitetsområder fra steinalder, som er automatisk fredet (ID 281077, 281078, 281079, 281503 og 281739).

I tillegg ble det gjort 2 løsfunn (disse er registrert som fjernet, ID 281176, 281387).

Fylkeskommunen skriver følgende i e-post 25.10.21:

«I forhold til planen er jo disse områdene avsatt til boligområder, og man må vurdere endring av plan eller å søke om dispensasjon (dette skjer i så fall igjennom planprosessen, §8 fjerde ledd).

Om det skulle ha blitt innvilget dispensasjon her, er nok det med vilkår om en utgravning, da må man i tilfelle regne med en større utgift til dette.

Dersom man vurderer bevaring av lokalitetene i planen, må man regne med en hensyn-sone som ivaretar landskapet rundt.

Grunneierne ønsker områdene frigis slik at reguleringsforslaget kan opprettholdes. I planen er de 5 bosettings-/aktivitetsområdene avsatt med bestemmelseområder med krav om dispensasjon ev.

ved utgraving før tiltak etter planen kan gjennomføres. De 2 «løsfunnene» er registrert som fjernet og er derfor ikke hensyntatt.

Det er ikke kommet inn innvendinger ved offentlig ettersyn mot at registreringene kan fjernes ved dispensasjon før gjennomføring. Bestemmelseområdene #1 - #5 opprettholdes med følgende forslag til formulering i bestemmelsenes punkt 9.1:

«Før iverksetting av tiltak i medhold av planen skal det være gitt dispensasjon ev. med krav om arkeologisk utgravning av følgende berørte automatisk fredete kulturminner: id. 281077, 281078, 281079, 281503 og 281379, som markert som bestemmelseområder #1 - #5.

Det skal tas kontakt med Agder fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes.»

5.13 Skolekapasitet

I e-post 30.04.20 skriver planenheten at det må innarbeides en bestemmelse om at utbygging må skje i takt med skolens kapasitet. Kravet ble drøftet i møte 12.08.20. Grunneierne er imot å ta inn en slik bestemmelse, fordi dette i verste fall kan utsette gjennomføring av planen på ubestemt tid. Det er lagt ned store investeringer i etablering av et offentlig vann- og avløpsnett ut til Støle og i å oppgradere Støleveien, som skal finansieres av bolig-utbyggingen.

Området er avsatt til boligformål i kommuneplanen. Grunneierne mener at når kravet ikke gjelder alle boligprosjekter/reguleringsplaner i kommunen, vil kravet være i strid med likebehandlingsprinsippet i forvaltningsloven.

Det er pr. dags dato bestemt og satt av midler i kommunale budsjetter til bygging av ny skole til erstatning for den nåværende skolen i Holviga. Sannsynlighet for at et problem med for liten skolekapasitet oppstår er dermed svært liten.

Som følge av vedtaket i Teknisk utvalg 02.03.21 er kravet likevel tatt inn i nytt punkt 10.8 i bestemmelsene ved revisjon 04.04.22.

5.14 Grunnforhold

Iht. vedtak i Teknisk utvalg 02.03.21 skal en geoteknisk vurdering av grunnforholdene innarbeides/ leveres før planen kan vedtas. Undersøkelser er utført av GEO Konsult AS med rapport 17.03.22. Iht. rapporten består området for det meste av fjell i dagen og fjell med et tynt torv-dekke. Stabiliteten i terrenget er meget god og uten fare for eksternt eller lokalt grunnbrudd, eller utrasing på eller fra området, så sant utbyggingen følger vanlige krav til sprenging og graving.

I sørvest omfatter planen et mindre areal med løsmasser, men det er ikke registrert kvikkleire. Uansett ligger dette arealet med en helning slakere enn 1:20 og dermed slakere enn det som

utløser vurdering av spesielle tiltak for områder med definert kvikkleire. Området ligger dermed utenfor aktsomhetsområde for skred.

Det er også gjort vurderinger mht. snø- og jordskred, steinsprang og flom, uten farepotensiale.

5.15 Avviksmelding

Det er tidligere levert inn avviksmelding for avvik fra kommunens veinorm, for følgende forhold:

- Avkjørsler fra snuplass
- Byggegrense langs vei f_KV2
- Breddeutvidelse i kurver med radius mindre enn 50 m

Avviksmelding for vei f_KV2 ble vedlagt ved innsending av planforslag revidert 04.04.22.

Plan for flomveier leveres før annen gangs behandling.

5.16 Konsekvensutredning for vannmiljø og naturmangfold i Morvigkilen

Det er i forbindelse med revisjon 02.04.24 utført konsekvensutredning for vannmiljø og naturmangfold i Morvigkilen, som følge av etablering av bryggeanlegg. Utredningen er omtalt i kapittel 4.2.5. Rapporten følger som vedlegg til planforslaget.

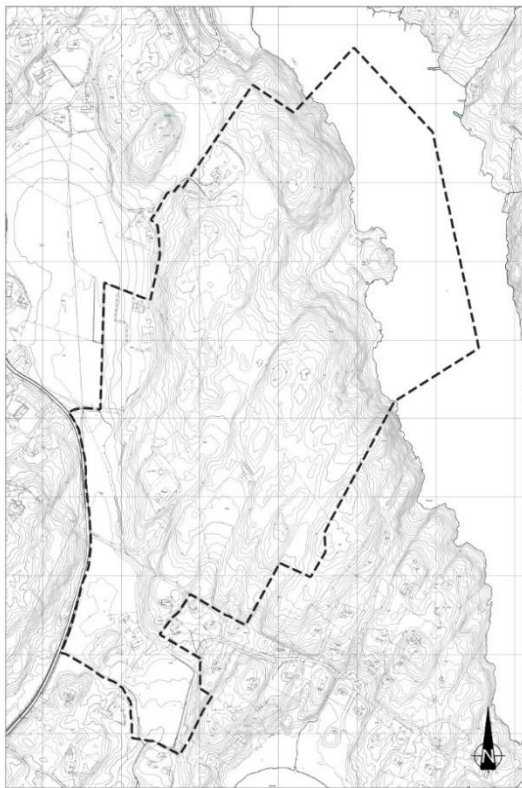
6 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

6.1 Oppstartsmøte og melding om planarbeid



DETALJREGULERING – MONEHEIA BOLIG-OMRÅDE, STØLE I GRIMSTAD KOMMUNE

Melding om planarbeid etter pbl. § 12-8 og melding om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale etter pbl. § 17-4



Asplan Viak skal ta opp området Moneheia på Støle til detaljregulering på oppdrag for grunneierne. Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for boligutbygging i samsvar med intensjonene i kommuneplanen. LNF-området ned til Morvigfjorden og sjøarealet ut i fjorden er tatt med for å innpasse småbåt-bryggeanlegg som avsatt i kommuneplanen, eventuelt med en justert plassering. Trasé for kyststi vil bli innarbeidet.

Det kunngjøres samtidig om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale etter plan- og bygningslovens § 17-4.

Evt. merknader til meldingen sendes innen **18.12.15**. Merknadene kan sendes i posten til: Asplan Viak AS, postboks 701 Stoa, 4808 Arendal. Eller i e-post til: arendal@asplanviak.no. Merk brev og e-post med: **Regulering Moneheia boligområde.**

www.asplanviak.no

Oppstartsmøte for reguleringsarbeidet ble avholdt med Grimstad kommune 12.08.2015.

Fra utbygger deltok Jan Oddbjørn Bakke og Magne Skodde og fra Asplan Viak Roar Melsom. Saksbehandler Christine Bjørndal Edvardsen og enhetsleder Heidi Sten-Halvorsen møtte fra kommunen.

Melding om planarbeid ble sendt ut ved brev 26.10.15 og annonse i Grimstad Adressetidende 21.10.15.

Frist for merknader ble satt til 18.12.15. Merknadene er oppsummert og kort kommentert av Asplan Viak. Merknadene vedlegges planbeskrivelsen.

Annonse ved oppstart av planarbeidet

Statens vegvesen – datert 02.11.15

Sammendrag av merknader	Kommentar fra Asplan Viak AS
Langs fv. 41 er byggegrensen 20 meter fra senter veg. Samtidig gjelder en generell byggegrense på 15 meter til gang- og sykkelveg.	<i>Vegvesenets krav er ivaretatt i planforslaget.</i>
Ønsker å redusere antall avkjørsler. Eksisterende avkjørsler må søke fellesløsninger eller planlegges via underordnet vegnett. Krav til utforming av etablering av nye eller utvidet bruk av eksisterende kryss og avkjørsler finnes i håndbøkene til Statens vegvesen. Det skal være min. 50 meter mellom kryssene.	<i>Vegvesenets krav er ivaretatt i planforslaget. En eksisterende avkjørsel stenges.</i>
Ved etablering av nye boliger må det redegjøres for sikker skolevei, hvilke skole boligfeltet hører til, og tiltak som må iverksettes for at skoleveien defineres som trygg.	<i>Gang-/sykkelvei er etablert langs fv. 3616.</i>
Forutsetter rekkefølgekrav som sikrer at tiltak som gjør skoleveien trygg er gjennomført før utbygging finner sted.	<i>Er ivaretatt.</i>
Forutsetter krav til opparbeidelse av Støleveien før utbygging av Moneheia boligområde starter.	<i>Er ivaretatt.</i>

Aust-Agder fylkeskommune – datert 21.12.15

Sammendrag av merknader	Kommentar fra Asplan Viak AS
Forutsetter at planarbeidet følger den nye kommuneplanen for Grimstad.	<i>Størstedelen av utbyggingsområdet ligger innenfor areal til boligformål. Den delen i syd som ligger utenfor er senere tatt ut av planforslaget.</i>
Forutsetter at følgende hensyn tas: - Barn og unges oppvekstvilkår, - Tilrettelegging av trafikal løsning med sikker skolevei - Landskapsmessige og estetiske løsninger som ivaretar områdets egenart vurderes - Ivareta natur, miljø og friluftsinnteresser - Ivareta allmennhetens tilgang til sjøen blir ivaretatt - Universell utforming av boliger og tilhørende utearealer vurderes og ivaretas etter gjeldene regelverk.	<i>Anbefalingene er etter vårt skjønn ivaretatt.</i>
Arkeologisk registrering må gjennomføres.	<i>Er utført.</i>

Fylkesmannen i Aust-Agder, Miljøvernnavdelingen – datert 12.11.15

Sammendrag av merknader	Kommentar fra Asplan Viak AS
Forventer biologiske forhold i sjø og landskapspåvirkninger blir godt belyst og vurdert i planen.	<i>Er etterkommet i planarbeidet.</i>

Fylkesmannen er ikke kjent med andre miljøverdier av regional eller nasjonal verdi som vil kunne bli skadelidende som følge av planforslaget. Følgende må vurderes og redegjøres for i planarbeidet: - Støy, se retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012. - Estetisk utforming/landskapsestetikk, jf. pbl. § 1-1, 5. ledd. - Universell utforming, jf. pbl. § 1-1, 5. ledd. - Barn og unges oppvekstvilkår - Risiko- og sårbarhetsanalyse. Resultatet fra analysen skal innarbeides i plan og bestemmelser, jf. pbl. § 4-3. - Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12. Vurderingen skal fremgå av beslutningen, jf. naturmangfoldloven § 7.	<i>Tas til etterretning. Temaene er vurdert og omtalt i planforslaget.</i>
---	---

Kystverket sørøst – datert 02.11.15

Sammendrag av merknader	Kommentar fra Asplan Viak AS
Sikkerhet og fremkommelighet for sjøverts ferdsel skal utredes ved regulering av områder til småbåthavn. Morvigkilen er registrert som nødhavn. Tiltak som kan påvirke sikkerheten og fremkommeligheten i kommunens sjøområde krever tillatelse av kommunal havnemyndighet, jf. havne- og farvannsloven § 27, 1. ledd. Eksempler på tiltak er etablering av brygger og fortøyningsinstallasjoner.	<i>Bryggeanlegget er utformet og plassert iht. kommuneplanen.</i>

Fiskeridirektoratet region sør – 17.12.15

Sammendrag av merknader	Kommentar fra Asplan Viak AS
Fiskeridirektoratet Region Sør gjør oppmerksom på at det er en viktig ålegrasseng med utbredelse fra Morviga og innover i Morvigfjorden. I tillegg er det registrert et regionalt viktig gytefelt som strekker seg gjennom fjordområdet Bufjorden og ut i Groosefjorden.	<i>Det er ikke påvist vesentlige naturverninteresser i området for småbåthavn.</i>
Småbåthavner har påvirkning på den marine flora og fauna, og det er svært viktig at denne hensyntas og beskyttes på absolutt best mulig måte, dersom innregulering av småbåthavnen effektueres.	<i>Tas til etterretning.</i>

Norsk Maritimt Museum – datert 16.12.15

Sammendrag av merknader	Kommentar fra Asplan Viak AS
Norsk Maritimt Museum må gjennomføre en marinarkeologisk befarng før de kan gi en endelig uttalelse i saken, jf. Lov om Kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (kml) § 9. Hensikten med en slik befarng er å avklare eventuell konflikt med fredede eller vernede kulturminner i Morvigfjorden. Kostnadene i forbindelse med slike befarng må i.h.t. kml § 10 bæres av tiltakshaver.	<i>Registrering i området avsatt til bryggeanlegg er gjennomført. Det er ikke funnet kulturminner i området.</i>

Brann- og feietjenesten, Grimstad kommune – datert 07.12.15

Sammendrag av merknader	Kommentar fra Asplan Viak AS
Dimensjonering av veinettet må opparbeides slik at brann- og feiertjenesten har god atkomst til området. Dersom det skal bygges større bygninger/ flermannsboliger/ blokker må det være kjørbar atkomst helt fram til hovedinngangen samt oppstillingsplasser for høyderedskap. En avstand på 50 meter aksepteres.	<i>Krav til dimensjonering av slukkevann er tatt inn i bestemmelsene.</i>
Følgende forhold må dokumenteres ivaretatt: - Brannkum/hydrant må plasseres innenfor 25-50 m fra inngangen til hovedangrepsvei - Det må være tilstrekkelig antall brannkummer/ hydranter slik at alle deler av byggverket dekkes. For leilighetsbygg og andre store bygninger er kravet til slukkevann 50 l/sek. fordelt på minst 2 uttak. For småhusbebyggelse er kravet minst 20 l/sek.	<i>Ivaretas ved teknisk prosjektering.</i>
Eventuell parkeringskjeller som er forskjøvet i forhold til bygningsmassen, med atkomst over denne, må tåle brann- og feietjenestens biler.	<i>Krav er tatt inn i bestemmelsene.</i>

Kjørvinga velforening – datert 16.12.15

Kjørvinga velforening representerer omkring 25 hytter beliggende syd for planområdet ved Kjørvingveien og mot Kjørvinga.

Sammendrag av merknader	Kommentar fra Asplan Viak AS
Ønsker ingen tilrettelegging for bygge- eller anleggs-tiltak i LNF-områdene verken mot Morvigkilen eller sør mot Kjørvinga, og forutsetter at bestemmelsene knyttet til hensynssonene for friluftsliv og landskap blir fulgt.	<i>Kommuneplanen for 2015 - 2027 ligger til grunn for planarbeidet.</i>
Forutsetter at det foreligger rekkefølgebestemmelser om at det ikke kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for første bolig før ny gang- og sykkelvei er ferdig bygget.	<i>Er ivaretatt i planforslaget.</i>
Forutsetter at atkomsten til boligfeltet må være fra Støleveien, og ikke Kjørvingveien pga. dårlig standard og kapasitet.	<i>Hovedatkomst til boligfeltet vil være fra Støleveien.</i>
Bevare eksisterende stier og eksisterende friluftsområder og regulere til formålet. Regulere inn et mindre stisystem i tillegg til kyststien, og regulere inn eksisterende og nye forbindelseslinjer/turveier/ grønnstrukturer både til sjøen og langs sjøen.	<i>Er delvis ivaretatt.</i>
Hindre privatisering mot friluftsområdene ved å få inn rekkefølgebestemmelse om at før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak på enkelttomter, skal det settes opp gjerder eller andre markeringer der boligeiendom grenser inntil friområder, turveger eller viktige turdrag. Viser til kommunedelplan for grønnstruktur og friluftsliv.	<i>Ikke hensyntatt.</i>

Tilrettelegges for badebrygger for allmennheten og beboere i området, i tillegg til båtplasser.	<i>Det er ingenting til hinder for at bryggene kan benyttes til bading og soling.</i>
Ta hensyn med gode buffersoner/vegetasjonsskiller mellom boligområdet og hyttene, med egne bestemmelser om hvordan dette grøntområdet skal skjøttes.	<i>Er delvis ivare tatt.</i>
Ta hensyn til miljøet ved å bevare landskapets naturlige form og mest mulig vegetasjon. Utbygging tilsvarende Kjæråsen er ikke ønskelig. Det forutsettes det utformes en reguleringsbestemmelse om fjerning av vegetasjon ikke er tillatt før det foreligger rammetillatelse for tiltak. Må foreligge en utredning og dokumentasjon på landskapsvirkning fra sjøsiden.	<i>Delvis hensyntatt.</i>

Pål Gjersø – datert 30.10.15

Sammendrag av merknader	Kommentar fra Asplan Viak AS
Ber om at postadressen korrigeres.	<i>Tas til etterretning.</i>

Anne Glatved Lavik og Marit Frøystad – datert 08.11.15

Grunneiere av gnr. 76 bnr. 11, eiendommen ligger i sørøstlige side er umiddelbart tilstøtende området som omfattes av planarbeidet.

Sammendrag av merknader	Kommentar fra Asplan Viak AS
Viser til kommuneplanen for 2011-2023 hvor det anføres at aktuelle områder på Støle skal reguleres samtidig, som gjelder for områderegulering og hensynssoner.	<i>Kommunens krav om felles områdereguleringsplan er frafalt i kommuneplanen for 2015-2027.</i>
Viser til at området er regulert til LNF-område på lik linje med området som omfattes av planarbeidet. Ønsker at gnr. 76 bnr. 11 innlemmes dersom området går fra LNF-området til boligformål.	<i>Framgår av plankartet.</i>

Margrethe Danevig – datert 20.11.15

Sammendrag av merknader	Kommentar fra Asplan Viak AS
Gjør oppmerksom på at det er hun som eier eiendommen og ikke hennes avdøde mor.	<i>Tas til etterretning.</i>

Peder Jonas Gåsø Pedersen, m.fl. – datert 26.11.15

Grunneiere av gnr. 82 bnr. 57 (hytteeiendom) og gnr. 79 bnr. 23 (parkeringsplass)

Sammendrag av merknader	Kommentar fra Asplan Viak AS
Sikre atkomst til hytteeiendommen.	<i>Eiendommen har i dag parkering på en mindre parsell ved Støleveien (gnr. 79/bnr. 23 – 506,4 m²) og gangatkomst derfra til fritidsboligen på eiendommen gnr. 82/bnr. 57. Reguleringsplanen endrer i utgangspunktet ikke denne situasjonen. En ev. rettighet til kjøre-atkomst fram til hyttetomten med avkjørsel fra privat</i>

	<i>vei KV6 (over eiendom gnr. 82/ bnr. 28) tilhørende Jørn Michael Bakke må ev. erverves. Regulerings-planen er heller ikke til hinder for en slik løsning.</i>
Makeskifte med tomte gnr. 79 bnr. 23 i Mollandskjær mot et tomt nærmere hytta med tanke på parkering.	<i>Privatrettslig.</i>

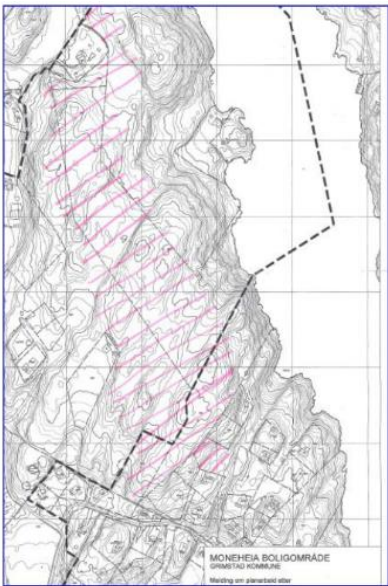
Ole Kristian Skodde – datert 08.12.15*Grunneier av gnr. 70 bnr. 271 – utskilt fra eiendommen til Magne Skodde*

Sammendrag av merknader	Kommentar fra Asplan Viak AS
Tar hensyn til veiretten over Magne Skoddes eiendom.	<i>Framgår av plankartet.</i>

Steinar Foss – datert 17.12.15*Grunneier av gnr. 74 bnr. 57*

Sammendrag av merknader	Kommentar fra Asplan Viak AS
Gårdsplass/uteplass mellom bolighus og garasje i størst grad skjermes for innsyn	<i>Se plankart.</i>
Beholde så mye og som mulig av utsikten ned til sjøen (Stølekilen)	<i>Se plankart.</i>
Ved utbygging av boligområde Kjæråsen har overvannsproblematikk oppstått ved at vann har kommet inn i boligens kjelleren på regnværsdager. Ønsker at overvannsproblematikk fra Moneheia boligområde blir løst.	<i>Tas til etterretning.</i>
Planlegge og regulere inn mulighet for å oppføre flere eneboliger med flere boenheter innenfor gnr. 74 bnr. 57	

Eva Hadler Vihovde og Hårek Haugerud – datert 17.12.15*Grunneiere av gnr. 76 bnr. 22*

Sammendrag av merknader	Kommentar fra Asplan Viak AS
 Viser til at området som blir brukt som rekreasjonsområde av beboere og hytteiere i området. Ønsker å bevare og sikre området som vist med skravur for allmennheten.	<i>Dette ønsket er delvis ivaretatt i planforslaget.</i>

Området vest for Morvigfjorden er et verdifullt naturområdet med uberørt natur med et nettverk av stier samt flotte utsiktspunkter. Viktig friluftsliv og rekreasjonsområde som brukes mye. Håper at bruken av området videreføres og sikres for allmennheter.	<i>Framgår av plankart.</i>
--	-----------------------------

Marianne L. Nielsen m.fl. – brev datert 18.12.15

Grunneiere av gnr. 79 bnr. 53 og 56 (fritidsbolig)

Sammendrag av merknader	Kommentar fra Asplan Viak AS
Ta hensyn til og ivareta opprinnelig stedsidentitet på Støle. Mollandskjær er en vesentlig del av landskapets identitet og har første prioritert landbruksjord, det vises til kommuneplanens konsekvensutredning for «Støle boligområde». Kulturlandskapets opprinnelig bruk- og struktur skal være lett å lese i landskapsrommet. Viktig å ivareta heia som landskapselement mellom Morvigfjorden og det åpne jordbrukslandskapet.	<i>Framgår av plankart.</i>
Forutsetter en buffersone mellom boligområdet og det opprinnelig jordbrukslandskapet.	<i>Er ivaretatt.</i>
Forutsetter en ivaretagelse av heias silhuett og vegetasjon. Ønsker ikke en fremgangsmåte som vil være ødeleggende og gjøre uopprettelig skade som å fjerne all vegetasjon fra området før det sprenges ut tomer og infrastruktur.	<i>Tas til etterretning.</i>
Ta hensyn til rådyrstamme i området. - Viser til kommuneplanens konsekvensutredning for Støle som fremhever at det finnes en rådyrstamme i området. - Går rådyr-tråkk på Moneheia. - Beiteområder og artsforekomster er påvist ved Stølekilen - Området har lite gjennomgangstrafikk og turgåere, derfor fredelig sted og skjerming for dyrene.	<i>Tas til etterretning.</i>
Forutsetter at tilkomst av båtplasser ikke blir til sjenanse for berørte grunneiere.	<i>Framgår av plankartet.</i>
Forutsetter at planlagt kyststi ikke blir til sjenanse for grunneiere. Ønsker ikke direkte innsyn på gnr. 79 bnr. 53 og 56.	<i>Framgår av plankartet.</i>

Atle Grøm – brev datert 06.10.20

På vegne av eiere av fritidsboligeiendommene gnr. 74/bnr. 60, 61 og 62

Sammendrag av merknader	Kommentar fra Asplan Viak AS
Planenheten har i e-post 09.10.20 oversendt brev fra Atle Grøm og bedt om at den sydligste tomte i område B4.4 tas ut og ber også Asplan Viak se på løsninger for å unngå veifylling helt ut til eiendomsgrensen i syd.	I en e-post til kommunen 22.10.20 har vi foreslått å trekke grensen for område B4.4 ca. 6 meter nordover og å justere vei o_KV4 slik at det kan opprettholdes et grøntområde mot fritids-boligene.  Planenheten har i e-post 30.10.20 stilt seg positiv til forslaget. Planen er endret ved revisjon 30.10.20. Ved revisjon 04.04.22 er kryss med vei o_KV9 justert og vei o_KV9 regulert med offentlig standard.

6.2 Første gangs behandling i Teknisk utvalg

Planforslaget ble behandlet første gang i Teknisk utvalg i møte 24.11.20 og på nytt i møte 02.03.21 (sak 21/18), med følgende vedtak:

«I medhold av pbl §12-10 vedtar teknisk utvalg å legge forslag til detaljregulering for Moneheia ut på høring og offentlig ettersyn med krav om at følgende dokumentasjon innarbeides/leveres før planen kan vedtas

- Geoteknisk vurdering av grunnforholdene
- Plan for flomveier

Og med krav om at følgende innarbeides/leveres før utlegging til offentlig ettersyn:

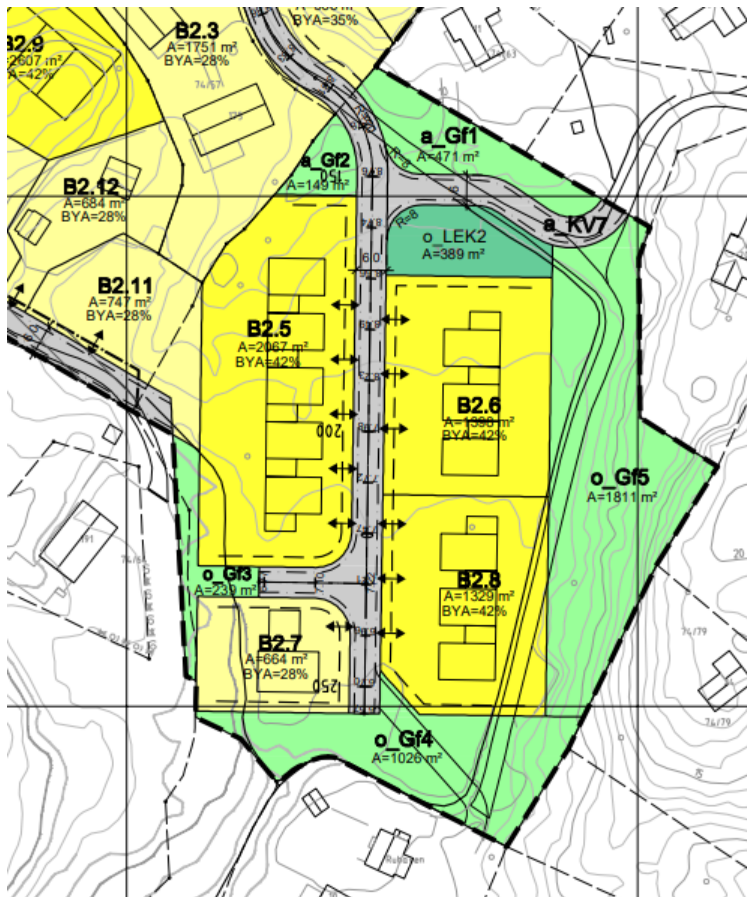
- Områdene B2.5 – B2.8 som er lagt på fulldyrka jord (LNF i kommuneplan) tas ut av planen av hensyn til jordvern
- Utvalgt naturtype, hul eik, må utredes etter prinsippene i naturmangfoldlovens § 8 – 12
- Rekkefølgebestemmelse om at utbygging skal skje i takt med skolens kapasitet
- Det innføres en ny rekkefølgebestemmelse som sikrer at eksisterende matjord i utbyggingsområdene langs Støleveien flyttes i samråd med kommunens landbruksmyndighet før det gis igangsettingstillatelse.»

6.3 Endringer etter første gangs behandling

6.3.1 Revisjon 04.04.22

Følger endringer er utført ved revisjon 04.04.22, som følge av vedtak i Teknisk utvalg 02.03.21:

1. Følgende områder er tatt ut av planen:
 - Byggeområder B2.5, B2.6, B2.7 og B2.8
 - Lekeområde o_LEK2
 - Del av kjørevei f_KV2 og kjørevei a_KV7
 - Grønnstrukturuområder a_GF1, a_GF2, o_GF3, o_GF4 og o_GF5



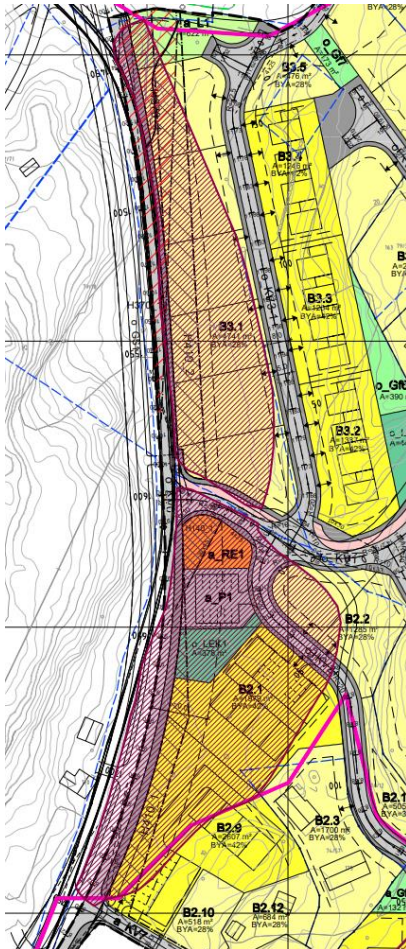
Områder som er tatt ut ved revisjon 04.04.22

2. Områder med arkeologiske funn er avsatt med bestemmelsesområder #1 - #5 med tilhørende nytt punkt 9.1 i planbestemmelsene.
3. Tidligere registrert eiketre (eik1) er avsatt med bestemmelsesområde #6 med tilhørende nytt punkt 9.2 i planbestemmelsene.
4. Nytt punkt 2.10 i planbestemmelsene, med følgende ordlyd:

«Ved utbygging av områdene langs Støleveien skal matjordlaget deponeres og flyttes til annet dyrkingsareal dersom dette landbruksmessig sett er ønskelig og forsvarlig. Videre bruk av matjorda og nødvendige tiltak i forbindelse med ev. flytting til annet dyrkingsareal avklares i samråd med kommunens fagansvarlig.»

5. I nytt punkt 8.2 er det tatt inn rekkefølgekrav til gjennomføring av områdene langs Støleveien:

«Før det kan gis igangsettingstillatelse til gjennomføring av områdene med landbruksjord langs Støleveien skal kravene i punkt 2.10 være gjennomført.»



Utsnittet viser områder langs Støleveien med registrert landbruksjord.

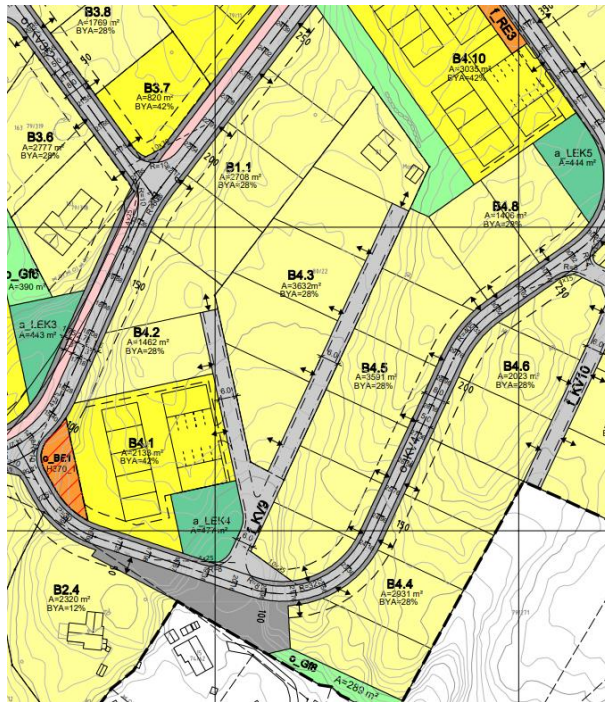
6. I nytt punkt 8.3 er det tatt inn rekkefølgekrav om at utbygging skal skje i takt med skolens kapasitet.

Følgende endringer er utført på eget initiativ:

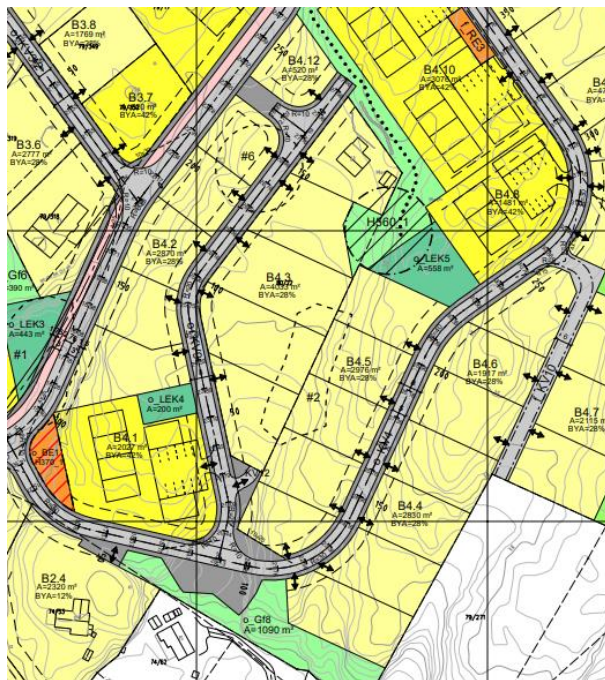
7. Vei KV9 er forlenget og oppgradert til kommunal standard og endret eierform. Ny løsning medfører at tomteområdet tidligere B1.1 (ny områdebetegnelse B4.2 og B4.12) får atkomst fra kjørevei langs østsiden, felles med område B4.3. Tomtene i B4.2/B4.12 vil dermed kunne løftes, med mindre terrenginngrep og bedre kvalitet. Antall tomter (6

eneboliger) er opprettholdt. Lekeplass a_LEK4 flyttet og antall boenheter i område B4.1 redusert fra 10 til 8.

8. Som følge av at eiketre «eik2» er innregulert med tilhørende hensynssone, er tomte-inndeling og boligtyper i områdene B4.5 og B4.8 endret. Tidligere 8 eneboligtomter er endret til 5 eneboligtomter og 1 tomt for 6-mannsbolig.



Utsnitt av tidligere planforslag



Utsnitt av planforslag rev. 04.04.22

6.4 Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden april – juni 2022.

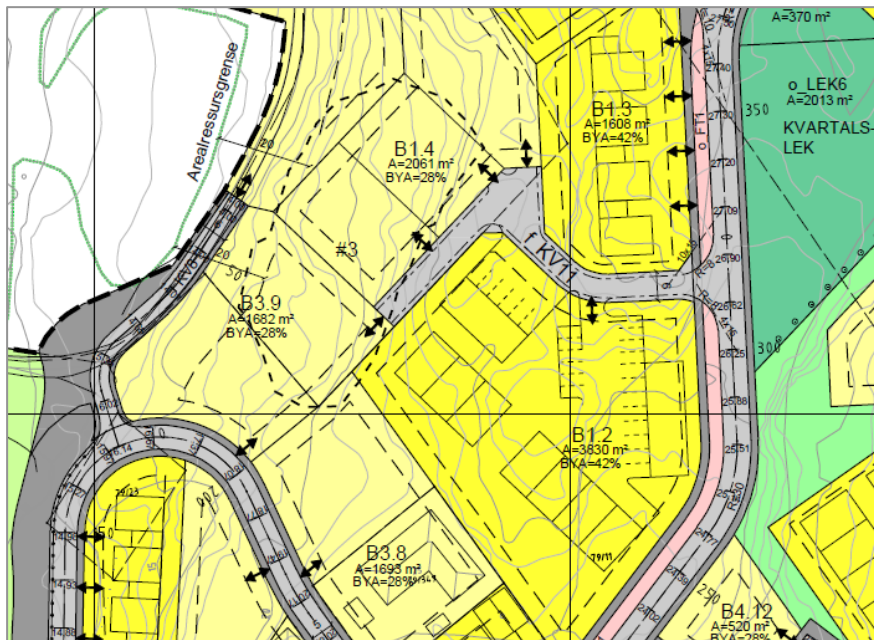
6.5 Endringer etter offentlig ettersyn

6.5.1 Revisjon 02.04.24

Planforslaget er revidert etter offentlig ettersyn 02.04.24. Endringene fra forslag datert 04.04.22 omfatter:

PLANKARTET

- Bryggeanlegget er omarbeidet og redusert i utstrekning langs land. Tilhørende parkeringsplass a_P2 med 19 plasser er tatt ut.
- Område B1.9 og veien langs dette området er tatt ut og veien avsluttet ved pumpestasjon o_AV1. Traséen videre er regulert med hensynssone med krav om etablering av gangsti som del av kyststi-traséen.
- Illustrerte stier er justert i samsvar med kyststi-planen
- Område B1.8 er endret fra 3 eneboligtomter til tomt for leilighetsbygg.
- Område B3.1 er omdisponert til landbruksformål L1 og vei o_KV3-1 er lagt om og knyttet sammen med vei o_KV3-2, med ny betegnelse o_KV3.
- Område RE3 for renovasjonsinnsamling er flyttet. Eierskap for alle tre områder for boligrenovasjon RE1 – RE3 er endret fra felles (f_) til offentlig (_o). De regulerte arealene er store nok til å tilfredsstille renovasjonsselskapets retningslinjer for plassering av nedgravde containere og oppstilling av renovasjonsbil.
- Støleveiens sideareal er tilpasset nye eiendomsgrenser.
- Avkjørselen til område B2.9 er flyttet mot øst.
- Avkjørselen til område B3.7 er flyttet fra vei o_KV3 til vei o_KV1.
- Avkjørsel til sørligste tomt i B4.6 er flyttet fra vei o_KV4 til samlevei f_KV10
- Vei f_KV11 er forlenget mot syd til formålsgrensen mot område B3.9. Avkjørsel til den nordre tomten i område B3.9 er flyttet fra vei KV8 til vei f_KV11, jf. utsnittet under.
- Avkjørsel til søndre tomt i område B3.9 er flyttet fra vei KV8 til vei o_KV3.
- Det er markert byggegrense mot ytterkant av alle boligområder, med enkelte justeringer.



Utsnitt av plankart datert 02.04.24

BESTEMMELSENE

- I punkt 2.2 er henvisning til kommuneplan vedtatt 31.08.15 endret. Nå henvises til kommuneplan vedtatt 27.10.20
- I punkt 2.3 er det lagt til hjemmel om å kunne anlegge veifyllinger på tilstøtende arealer som ikke er regulert til veiformål.
- I bestemmelsen punkt 2.10 vedrørende landbruksjord er ordlyden justert etter krav fra statsforvalteren i brev av 13.11.23.
- Nytt punkt 2.11 om krav til skilting av kyststtrasé.
- Boligoversikten i punkt 3.2.1 er korrigert iht. endret plankart.
- i punkt 3.2.2 siste ledd er tatt inn krav til leilighetsbygget i område B1.8.
- I punkt 3.6 er tatt inn krav om at renovasjon for bryggeanlegget skal fastsettes i egen avfallsplan.
- I punkt 3.7 med bestemmelser til bryggeanlegget er det tatt inn krav om avfallsplan, geologisk utredning og krav til avbøtende til ved etablering. Krav til antall parkeringsplasser er endret til 0,3 pr. båtplass.
- I punkt 3.8 er krav til at sandkassene skal utstyres med lokk eller nett tatt ut.
- I punkt 4.4 er krav om belysning og asfalt tatt ut. Det henvises kun til kommunal veinorm.
- Punkt 4.6 om utbygging i området «Husefjell» er tatt ut. Denne hjemlet at fremtidige boliger kunne benytte vei o_KV1 gjennom Moneheia. Dette er ikke lenger aktuelt da veien ikke lenger føres helt til plangrensa.

- I punkt 5.1 er tatt inn krav om at vegetasjon i område o_Gf8 skal søkes bevart.
- I nytt punkt 6.1 er tatt inn krav om at landbruksområde L1 skal nyttes til mat- og forproduksjon.
- I nytt punkt 6.2 er tatt inn krav til friluftsmålene (tidligere avsatt til grønnstrukturområder – før revisjon 28.09.20).
- I punkt 8.2 er tatt inn krav til at bygningstiltak og grunnarbeider ikke kan gjennomføres uten avtale med anleggseier.
- I nytt punkt 8.4 er tatt inn krav til opparbeidelse av sti i område med hensynssone H530_1.
- Punkt 9.2 med krav til bestemmelseområde #6 er omformulert.
- I nytt punkt 10.9 er det stilt rekkefølgekrav til stien innenfor hensynssone H530_1.

6.5.2 Revisjon 21.08.24

Planforslaget er revidert etter tilbakemelding fra kommunen 14.08.24. Endringene fra forslag datert 20.08.22 omfatter:

- KV12 er lagt til for å tilrettelegge for fremtidig adkomst til B6
- BYA på B6 er økt fra 7% til 15%

BESTEMMELSENE:

- I punkt 5.1 er dobbel henvisning til utjevning av søkk og groper i terrenget fjernet.

7 VEDLEGG

Tidligere innsendt:

- | | |
|---|---------------------------------|
| • Notat (e-post 18.04.16) Marinarkeologi | utført av Norsk Maritimt Museum |
| • Rapport Marine undersøkelser datert 01.07.19 | utført av Erofact AS |
| • Konsekvensutredning datert 31.01.20 | utført av Asplan Viak AS |
| • ROS-analyse | |
| • Merknader til melding om planarbeid | |
| • Forslag til planprogram m/uttalelser | |
| • Notat datert 27.06.19 med kommentarer til uttalelser til planprogrammet | |
| • Avviksskjema - avkjørsler fra snuplass | |
| • Avviksskjema - byggegrense langs vei o_KV2 | |

- Avviksskjema - breddeutvidelse i kurver med radius mindre enn 50 m
- Avviksskjema for vei f_KV2
- Arkeologisk rapport 20/17276
- Eikenotat datert 11.02.22
- Notat – geoteknikk datert 17.03.22

Nye vedlegg ved revisjon 02.04.24:

- Konsekvensutredning for vannmiljø og naturmangfold i Morvigkilen.
- 3D-bilder (utvalg)
- Prinsippskisse Vann, avløp og overvann (HB002)
- Flomplan (HB001)
- Plan for kyststitrásé (TB002)
- Planeringsplan (TO001)
- Notat datert 21.09.23 med forslag til endringer for å imøtekomme statsforvalterens innsigelse
- E-post-korrespondanse mellom Asplan Viak og Inge Trondsen (deleier område B6)
- Notat med merknader etter offentlig ettersyn, oppsummert og kommentert