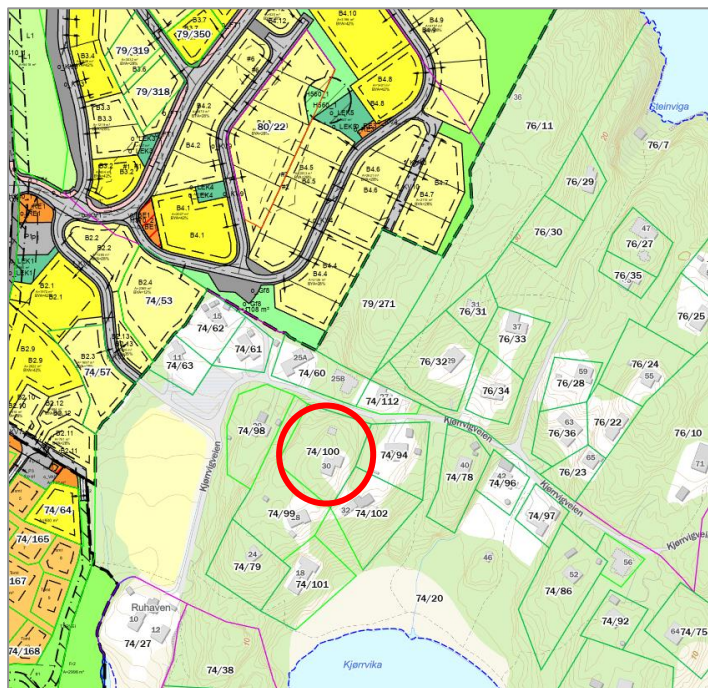


Datert Oppdragsgiver:	Jan-Oddbjørn Bakke
Oppdragsnavn:	Støle 2
Oppdragsnummer:	602266-01
Utarbeidet av:	Tonje Terkelsen
Oppdragsleder:	Tonje Terkelsen
Dato:	22.11.2024
Tilgjengelighet:	Åpent

Svar på klage fra Magnhild Winsnes

1. Bakgrunn

Viser til beslutning om utsatt iverksetting for *Detaljregulering for Moneheia boligområde - Støle*, vedtatt av kommunestyret 11.09.24. Dette er gjort på grunnlag av klage fra Magnhild Winsnes datert 14.10.24.

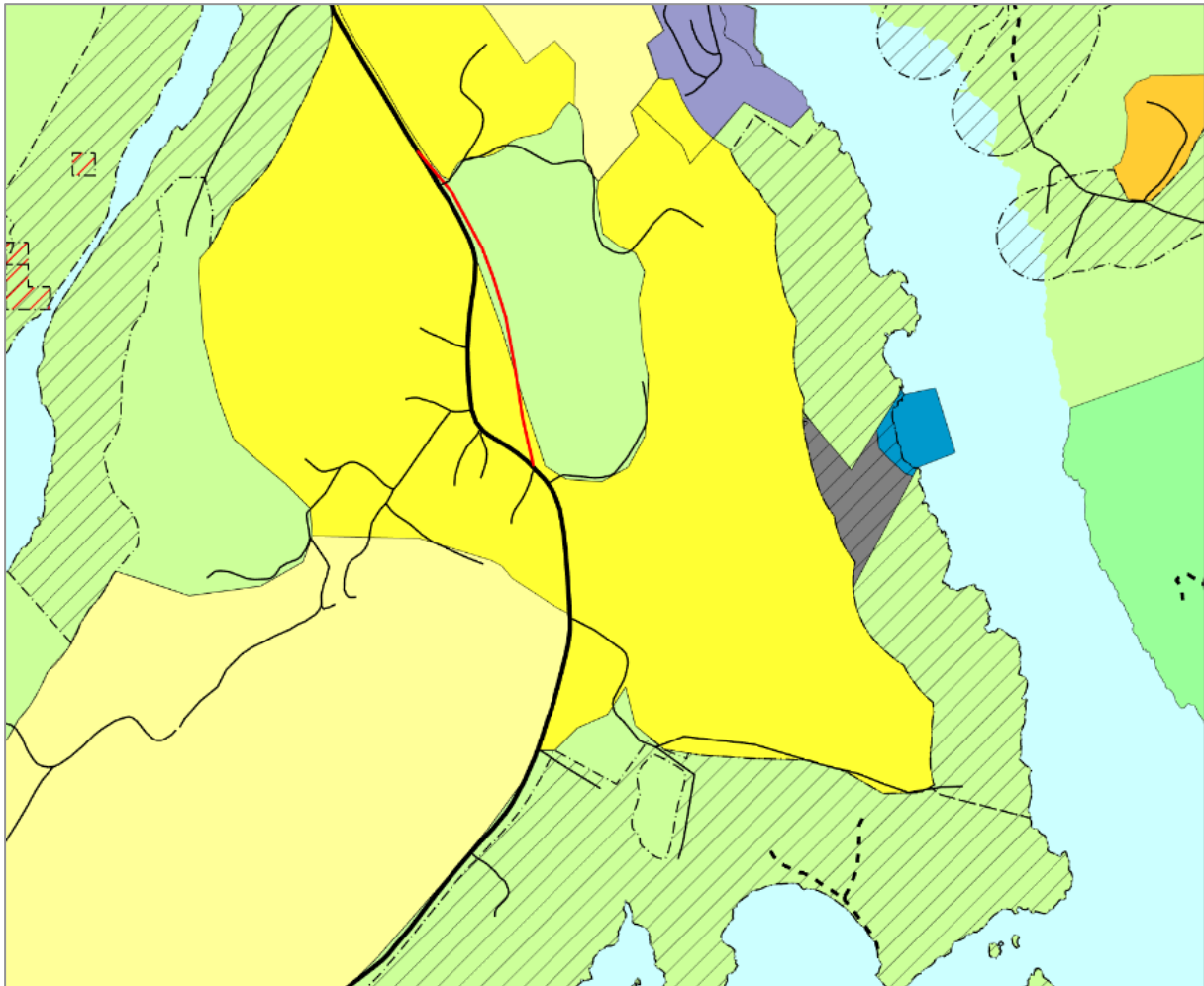


Klagers hytteeiendom

2. Kommentar til klagers merknader

2.1. Arealet er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel

Klager påpeker at mye av Støle er bygd ned, enda det ikke er definert som et prioritert lokalsenter i «Arealstrategi-2050» vedtatt av Grimstad kommune 07.02.24.



Utklipp fra kommuneplanens arealdel 2019 - 2031

Det aktuelle arealet var avsatt til boligformål i kommuneplanen i 2015, da det ble meldt om oppstart av reguleringsarbeid. Det ble videreført i siste kommuneplan som ble vedtatt i 2019 og som fremdeles er gjeldende. Vi forholder oss til det overordnede plangrunnlaget som foreligger på det tidspunktet vi regulerer. Av hensyn til forutsigbarhet og ressursbruk vil det vært svært problematisk dersom mange års planarbeid og avklaringer med både kommunens planavdeling og statsforvalter tilsidesettes av en

arealstrategi som ble vedtatt 9 år etter oppstart av planarbeidet på Moneheia og vi tror ikke det var kommunens hensikt.

Plan- og bygningsloven 12-1 2. ledd sier at kommunestyret skal sørge for at det blir utarbeidet reguleringsplan for de områder i kommunen hvor dette følger av loven eller av kommuneplanens arealdel. Moneheia ligger inne i kommuneplanen som boligformål, og skal derfor reguleres og bygges ut med boliger, ifølge plan- og bygningsloven.

2.2. Konsekvensutredning

Klager stiller spørsmål ved hvorvidt det er en tilstrekkelig konsekvensutredning til grunn for planen. Klager påpeker at Statsforvalteren har satt i gang en prosess for å kartlegge naturen i Agder. Stølehalvøya blir en del av denne kartlegginga. Resultatene blir tilgjengelig våren 2025, og klager mener planen må vente på denne utredningen.

Vi forholder oss til det som foreligger av gjeldende lover, regler og normer på det tidspunktet vi regulerer. Det er urealistisk å forvente at utbyggere må forholde seg til utredninger og retningslinjer som kanskje kommer i fremtiden, slik som Statsforvalterens fremtidige *kartlegging av natur i Agder* som klager henviser til. Det vil gi en veldig uforutsigbar reguleringsprosess.

Vi forutsetter at kommunen vurderte konsekvensene av en utbygging i dette området da det ble lagt inn som boligformål i kommuneplanen. Spørsmålet om Stølehalvøya skal bygges ut eller ikke, er altså tatt stilling til.

Reguleringsplanen for Moneheia utløser ikke krav om konsekvensutredning, det følger av bestemmelsene i forskrift om konsekvensutredning. Det er redegjort for virkninger av planen i planbeskrivelsen. Temaer som blant annet *trafikkforhold, klima, folkehelse og naturmiljø* er tatt opp i beskrivelsen kapittel 5.

2.3. Klima

Klager mener utbyggingen er uheldig for klima, og påpeker at Støle ikke er sentrumsnært. Hun mener det er en klar sammenheng mellom utdaterte arealplaner og negative miljøkonsekvenser. Klager nevner at både FN og EU har fokus på å bekjempe nedbygging av natur. Det globale Kunming-Montreal-rammeverket for naturmangfold (Vedtatt i 2022 av FN) har som mål å stoppe og reversere naturtap.

Hvilke deler av Grimstad som skal bygges ut med boliger er opp til kommunen. Klimavurderinger hører først og fremst hjemme i kommunens egen vurdering av konsekvenser da området ble tatt inn som boligformål i kommuneplanen.

Langs Støleveien er det regulert inn busstopp og snuplass for buss. Busstilbudet har ikke vært så godt tidligere, men det antas at det vil bli bedre etter hvert som områdene på Støle bygges ut og kundegrunnlaget øker.

Bryggeplasser i gangavstand fra boligområdet vil også bidra til mindre privatbiltrafikk både internt og til og fra Stølehalvøya

2.4. Friluftsliv

Klager påpeker at friluftsliv er bra for helse og at Moneheia har et rikt stinett som burde bevares. Klager mener at å bygge ned et stort skogsområde på Stølehalvøye er umusikalsk og i strid med kommunens egen «Arealstrategi – 2050» punkt 5 «Grønnstruktur og mangfold», hvor det blant annet står:

- Sikre og bevare viktige sjønære skogsområder for å ivareta det rike naturmangfoldet
- Det skal være en restriktiv tilnærming til bygging i strandsonen
- Ved planlegging og regulering av nye områder til boligformål eller fritidsboliger skal det som hovedregel unngås store landskapsendringer. Som hovedprinsipp skal byggene tilpasses terrenget og en skal unngå flatsprengning.

Arealstrategi – 2050 ble vedtatt 9 år etter oppstart av planarbeidet, kun få måneder før reguleringsplanen ble vedtatt, og har derfor ikke vært en del av grunnlaget for arbeidet med reguleringsplanen. Grimstad kommune utarbeidet en kommunedelplan for grønnstruktur og friluftsliv 2015-2027 som var gjeldende da planarbeidet på Moneheia pågikk. Kommunedelplanens gir oversikt over viktige naturkvaliteter og friluftsverdier, som skal ivaretas. Den viser en prioritert kyststi og hensynssoner for landskap og friluftsliv i det aktuelle området og dette er hensyntatt i reguleringsplanarbeidet. Kyststien er regulert gjennom hele planområdet og det er regulert inn nye stiforbindelser som tilkomst til kyststien. 100-metersbelte er i hovedsak regulert til friluftsmål. Noe av den planlagte bebyggelsen ligger i 100-metersbelte, men bak koller og høydedrag og er lite synlig fra sjøen (dette vises i 3D-bilder i planbeskrivelsen). Selve strandsonen blir derfor lite berørt av tiltaket. Videre er vei KV6 ned til båthavnen lagt i 100-meterbeltet, som selvsagt er uunngåelig dersom man vil ha adkomst til en båthavn. Vi mener denne veien gir god

gangadkomst til sjøen og strandområder som tidligere var ganske utilgjengelig på grunn av bratt terreng. Statsforvalter har akseptert både adkomstveien og småbåthavnen.

Støle er et attraktivt og sjønært område og vi mener at boligutbygging her er mer samfunnstjenlig enn hensynet til hyttebebyggelsen rundt og utenfor planområdet.

2.5. Natur

Klager påpeker at utbyggingen vil føre til store, irreversible terrenginngrep i et sjønært skogsområde. Utbygging burde ses på i sammenheng med de totale inngrepene på Stølehalvøya.

Vi henviser igjen til at utbyggingen er i samsvar med kommuneplanen som for øvrig viser en omfattende utbygging på Stølehalvøya.

I naturbasen som har oversikt over forekomster av viktige naturtyper er det registrert en hul eik med lokal viktig verneverdi. Avbøtende tiltak er ivaretatt i reguleringsplanen.

Et areal som var avsatt til boligformål i kommuneplanen er nå regulert til landbruksareal for å unngå nedbygging av dyrket mark.

3. Oppsummering

Arbeidet med reguleringsplanen for Moneheia ble påbegynt i 2015 og fullført i 2023. Gjennom hele prosessen har tiltakshaver forholdt seg til tilbakemeldinger fra kommunens planavdeling, samt merknader og krav fra både fylkeskommunen og Statsforvalteren mm. Både Fylkeskommunen og Statsforvalter aksepterer den vedtatte reguleringsplanen

Moneheia er avsatt til boligformål i kommuneplanen og det er bakgrunnen for at det ble igangsatt og gjennomført et omfattende og resurskrevende reguleringsarbeid. Videre åpner kommuneplanen for et stort antall boenheter på Stølehalvøya og derfor er Støleveien blitt rustet opp til å tåle den fremtidige trafikkbelastningen. Opprustingen som har kostet flere titalls millioner er finansiert av en privat utbygger, og det er inngått avtale om at de fremtidige nye boligtomtene i Moneheia og resten av Stølehalvøya skal være med å finansiere byggekostnaden. Det vil ha dramatiske konsekvenser dersom den forutsatte utbyggingen av boliger blir stanset.

Vi mener de forholdene og problemstillingene som klager tar opp er vurdert tidligere, både i forbindelse med kommuneplanen og i den lange reguleringsprosessen.

Av hensyn til forutsigbar og forsvarlig saksbehandling ber vi kommunen se bort ifra klagen fra Magnhild Winsnes og endre beslutningen om utsatt iverksetting for den vedtatte reguleringsplanen.