



Saksframlegg

Arkivsak-dok. PLAN-24/01003-30
Saksbehandler Christine Bjørndal Tønnesen

Utvalg	Møtedato
Kommunestyret 2023 - 2027	10.04.2025
Teknisk utvalg 2023 - 2027	01.04.2025

Detaljregulering for Moneheia - Klagebehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret vedtar å ta følgende punkter i klagen til følge:

- Avkjørselsplass og biloppstillingsplass (bestemmelsesområde) for 82/57 innarbeides i plankartet.
- Det tilrettelegges for etablering av vannledning ned til eiendommen 82/57
- Naturtypen slåttemark bevares. Området reguleres til offentlig friområde med hensynssone for bevaring av naturmiljø.

Øvrige klager oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse.

Vedlegg

240911 Detaljplan
240911 Bestemmelser_Moneheia_vedtatt
240911 Planbeskrivelse
240911 Saksfremlegg vedtaksbehandling
240911 Kommunestyrets vedtak
210302 Saksfremlegg behandling for offentlig ettersyn
Klager samlet
Beslutning om utsatt iverksetting
Forslagstillers oppsummering og kommentarer til klager 1 av 2
Forslagstillers oppsummering og kommentarer til klager 2 av 2
Faktaark - Naturtyper NiN
Uttalelse - klage fra hjemmelshavere av 80-22

Sammendrag

Detaljregulering for Moneheia tilrettelegger for boligutbygging med inntil 236 nye boenheter samt bryggeanlegg i Morvigfjorden med inntil ca. 90 båtplasser. Reguleringsplanen ble vedtatt i kommunestyret den 11.09.2024. Det er kommet inn 6 klager på kommunestyrets vedtak. Etter kommunedirektørens vurdering anbefales kommunestyret å delvis ta til følge to av klagen. Øvrige klager tar ikke opp nye momenter og kommunestyret anbefales å oversende disse til Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse.

Bakgrunn

Detaljregulering for Moneheia boligområde ble vedtatt i kommunestyret i møte den 11.09.2024, sak 24/173. Planen legger til rette for 236 nye boliger, et bryggeanlegg på 90 plasser og

infrastrukturanlegg. Klagefristen på vedtaket ble satt til 14.10.2024. Det er kommet inn 6 klager på vedtaket. Klagerne representerer private grunneiere og hytteeiere i området. Klagenes oppsummeres i det følgende. Alle klager ligger vedlagt. Saken ble meldt opp til klagebehandling i januar 2025, men på bakgrunn av ny kunnskap om naturtypekartlegging ble saken sendt tilbake for å vurdere hensynet til slåttemark. Saken fremmes nå til ny behandling.

Jørgen Lavik, for eiere av 76/11 Marit Frøystad og Anne Glatved Lavik

Klager tar opp at den inntegnede kyststien går gjennom et potensielt utbyggingsområde på eiendommen 76/11. Klager forutsetter at stien flyttes østover eller langs tomtegrensen slik at den ikke er til hinder for fremtidig utbygging av tomt 76/11. Videre ønsker klager at det avklares hvordan fremtidig adkomst til tomt 76/11 skal realiseres. Klager foreslår at det tilrettelegges for adkomst til eiendommen ved at grøntområdet mellom B4.7 og B4.9 reguleres til adkomstvei.

Atle Grøm på vegne av hytteeiere i Kjørrvigveien gnr 74, bnr 60,61,62,63 og 98:

Det vises til tidligere innsendte merknader og at disse ikke er tatt til følge i vedtaket. Det klages på nærhet mellom nye boliger og eksisterende hytter, spesielt område B4.4. Klager ønsker at den nederste/nærmeste tomte på B4-4 tas ut av planen. U hensiktsmessig terreng og behov for omfattende terrenginngrep nevnes som problematisk. Det klages videre på hvordan B4-4 fremstår i den endelige planen, sammenlignet med tidligere planutkast (type boenheter, grøntareal og lekeplass).

Advokat Felland på vegne av eiere av gnr 82/57 og 79/23.

Det tas opp tre punkter i klagen.

- Plankartet mangler avkjørselsplass og oppstillingsplass for biler
- Bekymring for at vannkilden for eiendommen vil bli forurensset og tørrlagt som følge av utbyggingen, og det er ikke regulert inn erstatningsløsning for vannkilden.
- Deler av hytteeiendommen foreslås å reguleres som LNF istedenfor friluftsområde.

KV6 (veien ned til bryggeanlegget) er tegnet slik at den tangerer eiendomsgrensen til 82/57. Planbeskrivelsen omtaler avkjørsel til eiendommen, og klager viser til at et kartutsnitt i tidligere plandokumenter (fastsatt planprogram) viser inntegnet avkjørsel til eiendommen. I plankartet som er vedtatt er avkjørselspilen ikke tegnet inn.

Steinar Foss, eier av 74/57

Reguleringsplanen inkluderer klagers eiendom, og regulerer nye eiendomsgrenser uten avtale med grunneier. Foss sin eiendom er bebygd og er i hovedsak regulert med eksisterende situasjon. Imidlertid flyttes eiendomsgrensen i reguleringsplanen, dette uten at det er avklart med grunneier. Foss presiserer at planen ikke kan gjennomføres før det foreligger en avtale mellom utbygger og eier.

Klagers private kloakkanlegg vil bli sanert ved utbyggingen. Klager krever erstatning for tap av privat kloakkanlegg og tilknytning til offentlig kloakk.

Videre viser klager til at det ligger en bekk i rør i eiendomsgrensen. Ved masseforflytninger og mulig endringer av vannføring kan dette påføre vannskader, og klagers eiendom må hensyntas i forbindelse med utbyggingen. Klager ber Grimstad kommune om å igangsette en prosess som kan føre til en avtale for de ovennevnte forholdene.

Karl Fredriksen og Gro Isaksen, eier av 74/63, Kjørrvigveien 11

Viser til tidligere innspill og klage. Fredriksen og Isaksen slutter seg også til klage innsendt av Atle Grøm på vegne av hytteeierne i Kjørrvigveien. Tidligere innspill dreier seg om at boligområdet kommer nært eksisterende hyttebebyggelse og vil påvirke hytte- og rekreasjonsområdet negativt. I merknaden er det stilt spørsmål til om konsekvenser for kvikkleire, grunnforhold, skred, overvann, jordvern hensyn, friluftsliv, samfunn og skolekapasitet, barn og unge, arkeologi og bryggeanlegget er tilstrekkelig utredet.

Magnhild Winsnes, eier av 74/100, Kjørrvigveien 30

Klagen fra Winsnes dreier seg om manglende konsekvensutredning for natur- og klimakonsekvenser. Bekymring for tap av friluftsområder og verdifullt stinettverk. Klager ønsker restriktiv praksis for utbygging i strandsonen og i sjønære skogsområder. Det vises til omfattende utbygging på Støle tross at området ikke er definert som lokalsenter. Det vises til statsforvalterens pågående arbeid med naturkartlegging der Støle omfattes, og at resultatene ikke er tilgjengelig før

våren 2025. Det vises til fylkeskommunens uttalelse om at det ikke er kollektivdekning i området og at det derfor er svært uheldig med utbygging i et klimaperspektiv. Videre vises det til regional plan for mobilitet i Agder og gjengitt «grønne» steg for å jobbe for bærekraftig arealbruk. Klager fremholder at Moneheia er den skogen på Støle som fortsatt har stier som folk bruker. Andre områder på Støle har ikke samme stinett. Både FN og EU har fokus på å bekjempe nedbygging av natur, og Naturavtalen som har som mål å stoppe og reversere tapet av natur og økosystemer. Klager ber om at vedtaket oppheves. Klager har også bedt om at vedtaket gis oppsettende virkning.

Plankonsulent har i sitt tilsvaer oppsummert og kommentert klagen. Tilsvaret ligger vedlagt saken.

Vurderinger:

Alle klagen er kommet inn rettidig og klager er vurdert å ha rettslig klageinteresse.

Jørgen Lavik for eiere av 76/11 Marit Frøystad og Anne Glatved Lavik

Eiendommen 76/11 ligger utenfor planområdet. I planbeskrivelsen er det vist et kartutsnitt der stiforbindelser i området er vist. Stien det refereres til er lagt inn i eiendommen 76/11. Ettersom stien ligger utenfor planområdet knyttes det ingen krav til etablering av denne. Det er heller ikke en presis inntegning av sti, men er illustrasjon. Etter kommunedirektørens vurdering er det ikke noe i veien for at stien kan legges i en alternativ trasé som balanserer behovet både for offentlig tilgang og evt. utvikling av eiendommen dersom det på et senere tidspunkt er aktuelt å regulere eiendommen.

Videre tar klager opp forholdet til adkomst til tomt 76/11. I saksdokumentene er det nevnt at planforslaget ivaretar en mulig adkomst til eiendommen, og klager forutsetter at det tas høyde for muligheten for å etablere adkomst ved å anlegge et veistykke ved start av KV10 hvor denne utgår fra KV4 og frem til tomtegrensen til 76/11, mellom B4.7 og B4.9. Kommunedirektøren har skrevet i saksfremlegget til vedtaksbehandling at størsteparten av eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet og kan derfor ikke tilrettelegges for utbygging. Dersom det skulle vurderes å utvikle andre deler av eiendommen til bolig, evt. sammen med det resterende arealet som i kommuneplanen er avsatt til bolig, så har planforslaget ivaretatt en mulig adkomst til eiendommen. Med dette refereres det til den samme forbindelsen som klager her nevner. Forbindelsen er regulert som del av formålet friområde. Kommunedirektøren vurderer at dersom det skulle bli aktuelt å utvikle eiendommen vil det måtte skje gjennom en reguleringsplan, og da vil en omregulering av dette formålet til adkomst være aktuelt.

Atle Grøm på vegne av hytteeiere i Kjørrvigveien:

Atle Grøm klager på vegne av flere av hytteeierne i Kjørrvigveien, tilgrensende planområdet i syd. I saksfremlegget til vedtaksbehandling har kommunedirektøren omtalt og vurdert merknadene det vises til. Kommunen ønsker å prioritere høy arealutnyttelse med boliger i variert form når Moneheia reguleres. Selv om dette innebærer tettere avstand til eksisterende hytter, vurderes grøntområdet som er lagt inn i planen å være en buffer mellom eksisterende fritidsboliger og planlagte boliger. Bufferen vil bestå av vegetasjon, og selv om uvær har felt mye av vegetasjonen, så vil dette vokse opp igjen og fungere som et skille mellom bebyggelsen. Klagen bringer ikke opp nye momenter som ikke tidligere har vært behandlet.

Advokat Felland på vegne av eiere av gnr 82/57 og 79/23.

Felland representerer eiere av formålsområde BF1 og Fri4. Kommunedirektøren vurderer at klager bør komme i møte ved at plankartet oppdateres for å inkludere avkjørselsplass og oppstillingsplass (bestemmelsesområde i Fri4 langs kjøreveien KV6) på eiendommen 82/57. Da det etableres kjørevei forbi eiendommen vil det være naturlig at hytteeier får kjøre til sin eiendom. Gitt risikoen for forurensning og uttørring av den eksisterende brønnen, bør også reguleringsplanen tilrettelegges for at det kan etableres en vannledning som sikrer erstatning for brønnen, men det privatrettslige forholdet mellom grunneier og utbygger må løses gjennom avtale. Det vil være et søknadspliktig tiltak som også krever tillatelse til utslippstillatelse. Planen kan tilrettelegges for etablering av vannledning ved å tillate dette gjennom bestemmelsene. Området som ønskes regulert til LNF er allerede vurdert som friluftsområde i planen. Formålet vil ikke være til hinder for at eier kan benytte eiendommen sin som før, det legges heller ikke opp til å gjøre inngrep eller etablere tiltak innenfor eiendommen. Hytta og det nærmeste arealet rundt reguleres til formål

fritidsbebyggelse, og vil med det gi hytteeier større handlingsrom enn tidligere da hytta var uregulert.

Steinar Foss, eier av 74/57

Eiendommen er regulert til bolig (B2.3 og B2.1) syd i planområdet. Kommunedirektøren vurderer det slik at avklaringer rundt grenseforhold og erstatning for bruk av privat grunn er privatrettslige forhold mellom utbygger og grunneier. Kommunen anbefaler partene å inngå avtale, da gjennomføring av planen ikke kan realiseres uten hjemmel. Kloakktilkobling må ivaretas i detaljprosjekteringen for å sikre at eksisterende behov dekkes. Også dette er privatrettslige forhold mellom grunneier og utbygger. Utbygger har ikke anledning til å fjerne eller skade et eksisterende anlegg uten å erstatte dette, det gjelder både kloakkanlegg og dreneringsgrøfter.

Karl Fredriksen og Gro Isaksen eier av 74/63, Kjørrvigveien 11

Hytteiere i Kjørrvigveien, tilgrensende planområdet i syd. Klager viser til innsendte merknader tidligere i prosessen og bringer ikke opp nye momenter som ikke er vurdert eller har vært kjent. Kommunedirektøren viser til tidligere vurderinger i saken og anbefaler ikke å ta klagen til følge.

Magnhild Winsnes, eier av 74/100, Kjørrvigveien 30

Hytteier i Kjørrvigveien, syd for planområdet. Kommunedirektøren vurderer at planen har vært gjenstand for tilfredsstillende vurderinger, inkludert ROS-analyse, naturfaglige vurderinger og konsekvensutredning. Jfr. forskrift om konsekvensutredninger er det bare en avgrenset del som er konsekvensutredet som del av dette planarbeidet (det arealet som lå utenfor det som er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel). Dette arealet ble imidlertid tatt ut av planen tidligere i prosessen og er ikke lenger en del av planen. For området som er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel er konsekvensutredningen gjort i forbindelse med kommuneplanarbeidet. Det samme gjelder for båthavn. Boligformålet på Moneheia og båthavnen har lagt inne i kommuneplanens arealdel siden før planarbeidet ble startet opp i 2015, og reguleringsplanen er dermed i tråd med kommunens overordnede arealplan. Planbeskrivelsen omtaler virkninger for blant annet klima, friluftsliv og naturmiljø. Statsforvalteren hadde innsigelse til planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn, men innsigelsen var ikke rettet mot kunnskapsgrunnlaget.

Klager omtaler ny naturkartlegging. Dette arbeidet ble utført i 2024, og ble publisert i januar 2025, etter at klagesaken først ble meldt opp til behandling i teknisk utvalg. På bakgrunn av den nye kartleggingen ble saken sendt tilbake for vurdering. Registreringene viser, i tillegg til de to hule eikene som allerede er omtalt i planen, [et område med slåttemark](#) innenfor planområdet. Selv om den aktuelle lokaliteten av slåttemark lav lokalitetskvalitet og moderat tilstand, defineres den som en *utvalgt naturtype* og har dermed et særlig vern gjennom [forskrift om utvalgte naturtyper](#) etter naturmangfoldloven. Dersom slåttemarken skal bevares vil to tomter innenfor delområde B4.3 måtte utgå.

Hjemmelshavere til eiendommen som omfattes av slåttemarken har fått anledning til å uttale seg. Deres innspill er vedlagt. Det beskrives at eiendommen har vært i familiens eie siden 1969 og det er siden da ikke drevet slått på eiendommen. Det gjorde heller ikke den forrige eieren, og så vidt de vet drev heller ikke eieren før det igjen med slått på eiendommen. Det er altså lenge siden det ble drevet med slått på eiendommen. Videre beskrives det at store deler av enga nå er gjengrodd av røsslyng og ormegress. Det er benyttet kunstgjødsel for å forsøke å redusere veksten av disse plantene. De mener det er urimelig at kommunen, på et så spinkelt grunnlag, velger å ta ut to tomter. Videre stilles det spørsmål om hvem som evt. da skal eie friområdet eller om det skal være et slags fellesareal. Det gjøres oppmerksom på at vedtaket vil påklages dersom de to tomtene tas ut av planen.

Det er Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS som har stått for den nye kartleggingen, på oppdrag fra Miljødirektoratet. Kartleggingen har blitt utført som en del av kartleggingsarbeid for et større område i Grimstad og har blitt utført etter [miljødirektoratets instruks](#). Kommunedirektøren må forholde seg til den registreringen som er gjort, og vurderer det videre slik.

Slåttemark er en utvalgt naturtype fordi den har stor verdi for biologisk mangfold, men samtidig sterkt truet. Kommunedirektøren finner ikke grunn for å mene at den utvalgte naturtypen kan fjernes til fordel for utbygging av to boligtomter. Kommunedirektøren vil derfor anbefale at arealet som omfattes av slåttemark, endres til offentlig friområde med hensynssone for bevaring av

naturmiljø. Kommunen kan gjennom en utbyggingsavtale overta det aktuelle arealet (forutsatt at det reguleres til offentlig friområde), og vil dermed også overta et driftsansvar for å holde slåttemarken vedlike.

Utover dette vurderer kommunedirektøren at klagen ikke bringer opp nye momenter som ikke tidligere er vurdert i saken. Kommunen har vurdert utbyggingen av Moneheia og gjennom planen vedtatt at området kan bygges ut. Kommunedirektøren mener ikke at det er grunnlag for å vurdere dette på nytt. Kommunen har fattet beslutning om utsatt iverksetting av planvedtaket, se eget vedlegg.

Konklusjon

I klagen fra advokat Felland, på vegne av grunneierne av 82/57 og 79/23, kommer det fram momenter som ikke tidligere var kjent og som kommunedirektøren vurderer å kunne imøtekommes uten at det vil gå på bekostning av planen for øvrig. Klagen fra Winsnes omtaler også ny kunnskap om naturkartlegging, og anbefales imøtekommet ved at nykartlegging av natur følges opp og ivaretas i planen. Kommunedirektøren anbefaler derfor at klagen fra advokat Felland og klage fra Winsnes tas delvis til følge, og at øvrige klager oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.