



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 16/17755-101
Saksbehandler Christine Bjørndal Tønnesen

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	03.09.2024
Kommunestyret 2023 - 2027	11.09.2024

Forslag til detaljregulering for Moneheia boligområde - vedtaksbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret forslag til detaljregulering for Moneheia boligområde.

Vedlegg

- 4 Moneheia_Forslag til justeringer etter innsigelse fra Statsforvalter
- 5 Merknader oppsummert
- 6 Konsekvensutredning vannmiljø
- 7 Prinsippskisse Flomveier
- 8 Prinsippskisse Vann_Avløp_Overvann
- 9 Skisse Kyststi
- 10 Korrespondanse mellom Asplan Viak og Inge Trondsen
- 11 Notat hule eiker
- 12 Saksframlegg behandling for offentlig ettersyn
- 13 Vedtak teknisk utvalg behandling for offentlig ettersyn
- 14 T10 Planeringsplan
- 15 Illustrasjoner
- 2 Moneheia_Bestemmelser_rev.21.08.24
- 3 Moneheia_planbeskrivelse_rev.21.08.24
- 1 Moneheia_Detaljplan_rev.21.08.24
- 16 Merknader

Sammendrag

Forslag til detaljregulering for Moneheia boligområde har vært ute på offentlig ettersyn og høring. Innkomne merknader og innsigelse er behandlet og planforslaget er omarbeidet. Revidert planforslag legges nå fram for vedtaksbehandling. Hensikten med planen er å tilrettelegge for et nytt boligområde og nytt småbåtanlegg i Morvigfjorden.

Fakta

Asplan Viak har, på vegne av grunneiere i området, fremmet forslag til detaljregulering for Moneheia. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i tiden april – juni 2022. Innkomne merknader og innsigelse er behandlet og planforslaget er omarbeidet. Revidert planforslag legges nå fram for vedtaksbehandling.

Hensikten med planen er å legge til rette for boligutbygging og nytt bryggeanlegg. Området er i hovedsak avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Det reguleres for ca. 236 nye boenheter fordelt på variert bebyggelse med eneboliger, rekke-/kjedehus og flermannsboliger. Innenfor planområdet ligger det i dag noen eksisterende hytter som blir liggende inneklemt i planlagte boligområde. Derfor blir disse regulert til bolig, men kan benyttes til fritidsbolig så lenge eier ønsker. Delområde BF1 er en hytte med tilhørende uthus med grense ned til Morvigfjorden. Eiendommen ligger lenger fra det planlagte boligområdet og foreslås regulert til fritidsbolig. Deler av eiendommen reguleres til friområde.

Bryggeanlegget reguleres med plass til ca. 90 plasser. Veien ned til bryggeanlegget er regulert privat. En har vurdert at det ikke er ønskelig å tilrettelegge båthavnen for offentlig bruk, da atkomsten går gjennom boligfeltet. Det tilrettelegges ikke for båtopplag derfor blir det heller ikke etablert spylekum ved bryggeanlegget. Bryggeanlegget tilrettelegges for allmenn ferdsel til fots og det gjøres tiltak for å fremme bruken for alle i strandsonen.

I 100-metersbeltet langs Morvigfjorden er det hensynssone landskap, og ned mot Stølekilen er det hensynssone friluftsliv. Området grenser til Kjæråsen og Morvigsanden camping i nord, Støleveien og landbruksarealer i vest, Morvigfjorden og eksisterende hytteområder i øst og syd. Planområdet er for det meste ubebygget. Det stiger bratt opp fra Morvigfjorden, de høyeste toppene er på ca. k+35.

Det ble først behandlet et planforslag den 24.11.20. Teknisk utvalg ba så om å få behandle saken på nytt den 02.03.2021. Planforslaget har lagt ute til høring og offentlig ettersyn våren 2022. Det kom inn 20 merknader til planforslaget samt innsigelse fra statsforvalteren. Innsigelsen ble begrunnet med følgende:

1. Nedbygging av fulldyrka jord i strid med nasjonale føringer for jordvern. Innsigelsen kan frafalles dersom jordbruksarealene langs Støleveien tas ut av planforslaget eller reguleres til LNF-formål - jordbruk. Det er ikke vurdert eller vurdert alternativer i planforslaget.
2. Delområde B1.9 og delområde o_AV1 reduserer allmennhetens tilgjengelighet til strandsonen og er dermed i strid med nasjonale føringer for strandsonen. Innsigelsen kan frafalles dersom områdene tas ut av planforslaget. Adkomstvei til B1.9 bør reguleres om til turvei/tursti.
3. De deler av småbåthavn SbSV1 som går utover det avsatte arealet i kommuneplanen reduserer opplevelseskvalitetene for friluftslivet og er i strid med nasjonale føringer for strandsonen. Innsigelsen kan frafalles dersom arealet reduseres til å samsvare med arealet avsatt til småbåthavn.

Drøftinger med statsforvalteren førte fram og planforslaget som nå fremmes for vedtaksbehandling er omarbeidet i tråd de vilkårene statsforvalteren har satt for å kunne trekke innsigelsen.

Endringene er som følger:

Landbruksjord langs Støleveien er tatt ut av planforslaget og videreføres som landbruk.

Foreslåtte boliger innenfor 100-metersbeltet er tatt ut av planen og arealet reguleres isteden til friområde hvor det tilrettelegges for etablering av sti. Bryggeanlegget er justert i form og plassering for å redusere konfliktnivået mellom båter og friluftsliv. Statsforvalteren har akseptert endringene og trukket innsigelsen med vilkår om at omforente løsninger innarbeides.

Øvrige merknader i høringsperioden omhandler følgende:

Båthavn

- NVE anbefaler at det stilles krav til geoteknisk prosjektering i forbindelse med prosjektering av ny småbåthavn og at det utarbeides plan for overvann.
- Fiskeridirektoratet påpeker at avbøtende tiltak mot forurensning og skadelige utslipp må håndteres forskriftsmessig og ber om at det tas inn i bestemmelsene.
- Kystverket minner om at alle tiltak som kan påvirke sikkerheten eller ferdselen i kommunens sjøområde, krever tillatelse av kommunal havnemyndighet.

Private grunneiere har følgende bemerkninger om båthavn:

- Økt båttrafikk er negativt for alle badeplassene langs fjorden. Sjanser for ulykker og utslipp vil øke.
- Inn- og utkjøring til planlagt båthavn må legges mot øst for ikke å komme i konflikt med badeplass i nord.
- Det uttrykkes bekymring for antall båtplasser. Det blir et massivt inngrep som vil påvirke miljøet i sjøen og i kystlandskapet. Fare for bensin og oljesøl, det kommer til å forringe vannkvaliteten i Morviga.
- Det er sterk bekymring for allmennhetens tilgang til sjøen og at småbåthavn vil privatiseres bare for de som skal eie båtplass. Det bør tilrettelegges for badebrygge for allmennheten, med skilting.

Bebyggelse

- Fylkeskommunen oppfordrer til å «tenke utenfor boksen» ved utforming og plassering av de ulike tiltakene, for å unngå unødvendig terrenginngrep. Bygg og veier bør legges på landskapets premisser.

Delområde B3.1 som var foreslått regulert til bolig i høringsforslaget ble anbefalt regulert til andre formål som grønnsstruktur.

Bestemmelse 5.1 som tillater at groper og søkk i terrenget kan fylles opp med vegetasjonsmasser ble anbefalt tatt ut.

Private grunneiere bemerker følgende om planlagt bebyggelse:

- Ønske om økt utnyttelse på eksisterende boligeiendom 79/59 (delområde B6)
- Ønske om at boligrekke i B1.9 reduseres i omfang.
- Eksisterende eiendom 79/23 (del av formålsområde B3.4 samt vei) benyttes av fritidseiendommen i BF1 til parkering i dag. Eier ønsker at denne beholdes slik den er og/eller at den blir regulert til bolig og at den kan benyttes til parkering så lenge de ønsker.
- Dersom det skal bygges vei, vann og kloakk til båthavna ønsker fritidseiendommen i BF1 å koble seg på.
- Område B4.4 vil ha betydelig påvirkning på eksisterende hytter som ligger syd for planområdet. Den tomten som er regulert nærmest er ikke en god løsning. Det vil kreves mye sprengningsarbeid og tilførsel av masse. Grøntbeltet mellom planlagt og eksisterende bebyggelse ble forringet høsten 2021 da flere trær blåste ned. Hyttene vil derfor ligge mye mer eksponert nå.
- B4.1 reguleres til 8 boenheter. Hytteeierne ønsker ikke en slik type bebyggelse som

innebærer mange mennesker og mye trafikk legges så nært nyttene. Lekeplassen her er også endret og halvert i størrelse etter et tidlige planutkast, det er uheldig. Hytteeiere er bekymret for at beboere i det nye boligfeltet vil ta snarveien til Kjørrvika ved å ta seg gjennom planlagt grøntbelte mot deres hytter.

- Utbygging vil påvirke bygdekulturlandskapet sterkt og det er svært viktig å ivareta heia som landskapselement mellom Morvigfjorden og det åpne jordbrukslandskapet. Boligbebyggelse bør innpasses bedre i terrengformen fremfor flatsprenging. Det bes om at en del vegetasjon sikres beholdt og at eksisterende stier bevares og nye etableres.
- Det tas ikke hensyn til eksisterende miljø og landskap. Det bes om å ta større hensyn til eksisterende natur og landskapsformer.
- Avkjørsel til B3.7 bes flyttet slik at den kommer inn til eksisterende garasje.
- Agder renovasjon IKS bemerker at avfallscontainere må plasseres i tråd med retningslinjene.

Landbruk

- Grunneier av den dyrkede marken langs Støleveien (79/18) ber om at sin eiendom ut av planen slik at han fortsatt kan drive den dyrkede marken.
- Er jordvern hensyn tilstrekkelig utredet? Må ha rekkefølgekrav til flytting av jord.

Friområder/friluftsliv

- Fylkeskommunen mener det er positivt at det åpnes for allmenn ferdsel gjennom området. Det bes om at tilrettelegging av kyststi sikres bedre i bestemmelsene og at en sikrer skånsom tilrettelegging. Private grunneiere har følgende innspill.
- Det aksepteres ikke at fritidseiendommen i Hasseldalen reguleres til friareal a_Fri4. Hele eiendommen må reguleres til fritidsbolig eller tas ut av planen. Her er det en stor velholdt plen, med brønn og frukttrær.
- Gf15 vises ikke på plankartet. Dersom denne ligger på eiendommen 82/57 eller 79/23 protesteres grunneier på at det skal etableres sti her.
- Plassering av kyststi innenfor a_Fri2 bes lagt om og at den får minimal innvirkning på landskap og vegetasjon. Det er en rådyrstamme innenfor området.

Annet

- Fylkeskommunen peker på at et stort utbyggingsområde med småbåthavn kan medføre endringer i vannmiljøet, og det ikke er vurdert eller nevnt i planforslaget hvilken effekt planen vil ha på miljøtilstanden i de berørte vannforekomstene.
- Fylkeskommunen skriver at planforslaget ikke tar hensyn til drift og vedlikehold av eksisterende fylkesvei eller fremtidig utvikling av fylkesveinettet og andre infrastrukturtiltak. Byggegrense langs vei er et virkemiddel for å holde igjen areal slik at samfunnet har tilgang til areal dersom det skulle bli behov for endringer i framtiden, den skal også ivareta naboene som bor langs veien. For Støleveien er byggegrensen vedtatt å være 20 meter. Det påpekes også at det er uoverensstemmelser når det gjelder høyder på fylkesveien og veier som skal knyttes til denne. Det bes om at dette kontrollmåles. Videre mener fylkeskommunen at avkjørsel til B2.9 ligger for nært fylkesveien og at denne må flyttes lenger øst. Eksisterende vei over a_L1 må stenges og må komme tydeligere fram i planen.
- Eiendommen 76/11 har hatt ønske om å bli tatt med i reguleringsplanen, men er ikke tatt med. Planen vil sperre for en evt. fremtidig utbygging på 76/11.
- Grunneier mangler i eiendomsoversikten og bes inkludert der.

- Det må dokumenteres hvordan overvannet skal gå.
- Rådyrstamme innenfor området.
- Påvirkning på ørretbestanden er ikke nevnt.
- Det bør kreves en illustrasjon med fullstendig visualisering av utbyggingen.
- Klimaeffekt av utbyggingen er ikke belyst verken gjennom bilbruk eller hva fjerning av vegetasjon og bygging på myr og landbruksjord gjør med naturens reduserte evne til å ta opp og lagre Co2.
- For eksisterende hytter i naboområdet vil det bli store konsekvenser med et høyt antall boenheter pr bygg i nærheten.
- Er det i tilstrekkelig grad vurdert konsekvenser for kvikkleire, grunnforhold og overvann?
- Det savnes utredning av konsekvenser for friluftsliv, samfunn og skolekapasitet, barn og unge, samt arkeologi.

Alle endringene som er gjort i planforslaget, både i forbindelse med teknisk utvalgs behandling og som følge av innkomne merknader, er i detalj beskrevet i planbeskrivelsens kapittel 6.3.1. og 6.5.1.

Vurderinger:

Kommunedirektøren har vurdert planforslaget og mener at det vises tilfredsstillende løsninger for etablering av et nytt boligområde. Støle er et område der det har skjedd stor utvikling de senere år. Kommuneplanen har avsatt store deler av halvøya til boligformål, og utviklingen er i tråd med de føringene kommunen har gitt for området. Støleveien, som er hovedadkomsten ut til alle områder på halvøya er regulert i egen plan og opparbeidet i tråd med denne.

Temaer som er vurdert tidligere vurderes ikke på nytt her. Det vises til saken som ble behandlet for offentlig ettersyn, med vedlegg <https://www.grimstad.kommune.no/tjenester/plan-bygg-brann-og-eiendom/reguleringsplaner-planarbeid-og-kommuneplan/reguleringsplaner-horinger-og-vedtak/moneheia-stole.12317.aspx>

Da planforslaget ble behandlet for offentlig ettersyn fattet teknisk utvalg 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.

Vedtaket er fulgt opp og endringer innarbeidet.

På bakgrunn av merknader og innsigelse som kom inn i høringen er det gjort ytterligere endringer i planforslaget, som omtalt over. Til sammen utgjør endringene en forbedret plan for utvikling av området, som i større grad tar hensyn til både landskap, jordvern, friluftsliv og omkringliggende

hytter.

Bebyggelsen:

Det planlegges for variert bebyggelse i tråd med kommuneplanens bestemmelser. Planforslaget har ikke gitt strenge krav til estetisk uttrykk på bebyggelsen. Boligområdet vil i mindre grad måtte relatere seg til eksisterende bebyggelse da omkringliggende bebyggelse i størst grad er fritidsboliger. Det vil være til dels ganske fritt hvilken type arkitektur en ønsker å bygge. For bebyggelsen gis det anledning til både saltak, flate tak og pulttak, garasjer og boder skal ha samme takform som hovedhuset. For konsentrert bebyggelse skal bygninger i samme rekke eller delområde ha samme utførelse og takform. Dette gir rom for variert bebyggelse, uten at det provoserer stedstypisk byggeskikk.

Vel så viktig som bygningenes arkitektur vil det i denne planen være forholdet til landskapsmessige omgivelser som er viktig. Det er gitt bestemmelser som sier at det skal legges vekt på å oppnå funksjonelle og estetisk gode løsninger for terrengsprang og overganger mellom tomter og naturlig terreng. Boligtomtene blir stort sett liggende terrassert i terrenget og bak høyder og koller slik at fjernvirkningen fra sjøsiden blir liten. Det er også gitt bestemmelse om at estetiske retningslinjer skal legges til grunn for utforming av landskap/terreng, bebyggelse og anlegg. Vedlagt saken ligger 3D-illustrasjoner av planlagt bebyggelse. Det foreligger også en planeringsplan over området.

Kommunedirektøren ga tidlig tilbakemelding om at eksisterende inneklemt fritidseiendommer må reguleres til bolig og deles opp til tomter på en fornuftig måte slik at også disse gis gode kvaliteter og adkomst som for boligene ellers i feltet. Dette er fulgt opp, og bare én hytte er beholdt som fritidsboligformål innenfor planområdet. Denne hytta ligger for seg selv helt ned mot sjøen og er ikke en del av selve boligfeltet.

Alle boliger får tilfredsstillende arealer til uteopphold og lek. Kommuneplanens krav til uteopphold er fulgt opp.

Foreslåtte boligområder i 100-metersbeltet eller på dyrket mark er tatt ut i tråd med merknader og innsigelse fra offentlige myndigheter.

I sørøst kommer planforslaget tettere på eksisterende fritidseiendommer. For å ta hensyn til hytteeiere og å imøtekomme dem på bekymringer om at boliger og veifylling vil komme for tett på, er det lagt inn en buffersone med grøntområde mellom hytter og nye boliger. Boligene nord for hyttene vil ligge på et mye høyere nivå i terrenget enn hyttene, det samme gjelder veien. Kommunedirektøren anbefaler å opprettholde bebyggelsen slik den er planlagt mot hyttebebyggelsen. Når området nå reguleres er det viktig å tilrettelegge for en høy utnyttelse, og kommunen vil prioritere å tilrettelegge for boligtomter. Bufferen som er lagt inn imellom hytter og boliger vurderes å være tilstrekkelig stor.

Område B6 reguleres i tråd med dagens bruk, men planforslaget tilrettelegger for at eiendommen kan få adkomst via boligfeltet og evt. på et senere tidspunkt ha mulighet for å utnytte eiendommen bedre ved å fradele noen tomter her.

Eiendommen 76/11 er ikke tatt med i reguleringsplanen. Størsteparten av denne eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet og kan ikke tilrettelegges for boligutbygging. Skulle det vurderes å utvikle andre deler av eiendommen til bolig på et senere tidspunkt, evt. sammen med det resterende arealet som i kommuneplanen er avsatt til bolig, så har planforslaget ivaretatt en mulig

adkomst til eiendommen.

Friområder, rekreasjon og kyststi:

Boligområdet ligger omkring 20-35 moh. Området ned mot sjøen er svært bratt. Strandsonen (100-metersbeltet) er i hovedsak regulert til friluftsområde, men terrenget langs sjøen er for bratt til å kunne etablere kyststi her. Kyststien er ment å være en sammenhengende tursti langs sjøen gjennom hele kommunen. I områder hvor det ikke er mulig på grunn av terreng eller bebyggelse må stien legges bakenfor, og eventuelt på tiliggende veier. Fra planlagt bebyggelse er det tegnet inn stier som går inn i friluftsområdene samt en trasé ned til bryggeanlegget. Dette vil øke tilgjengeligheten til arealene langs sjøen, med mulighet for bading på bryggene. Nord i planområdet er en tidligere forslått boligrekke tatt ut av planen og erstattet med friluftsområde og sti. Dette vurderes som positivt og i tråd med statsforvalterens vilkår for å kunne trekke innsigelsen.

Det er gitt bestemmelser som sier at friluftsområder kan tilrettelegges med stier og anlegg for opphold, lek og sport. Groper og søkk i overgangen mellom veier/tomtearealer og friområder kan fylles opp med vegetasjonsmasser fra området for å utjevne nivåforskjeller og skape bedre tilgjengelighet. Muligheter for bading, fiske og friluftsliv både i sjø og på land gir barn og unge i området mange aktivitetstilbud i nærmiljøet.

Hyttetomten nede ved fjorden er delvis regulert til friområde. Det har hytteeieren bemerket og motsatt seg i sin merknad da de ønsker hele eiendommen regulert til fritidsbolig. Kommunedirektørens vurdering er at det gjennom reguleringsplanen gis større sikkerhet og forutsigbarhet nå som hytta reguleres til fritidsbolig, med en fornuftig avgrensning av formålet rundt eksisterende hytte. Det er gitt 18% BYA noe som også gir grunneier en utbyggingsmulighet. Tidligere har hytta ikke vært regulert og kun avsatt til LNF i kommuneplanen, med hensynssone landskap. Eiendommen er stor (nesten 4,5 daa), og i strandsonen kan det ikke forventes å få hele dette arealet regulert til utbyggingsområde. Den delen av eiendommen som reguleres til friluftsområde vil fortsatt være i privat eie, men sikres beholdt grønt og uten bebyggelse. Ferdsel i området reguleres av friluftsløven.

Samfunn, barn og unge:

Området reguleres i tråd med kommuneplanens arealdel der kommunen tidligere har vedtatt at det er ønske om boligutbygging. Store deler av Støle er regulert og utbygd med boliger og området er under stadig utbygging. Støleveien er oppgradert med gang- og sykkelvei som gir trygg skolevei fra boligområdene.

Skolekapasitet er tidligere tatt opp som en mulig utfordring og det har derfor vært relevant å stille krav til at boligområdet først kan bygges ut når skolekapasiteten er god nok. Nå er reguleringsplan for ny Holviga skole vedtatt, og arbeidene er i gang. Det vurderes derfor ikke å være en utfordring med skolekapasitet, men rekkefølgekravet er videreført.

Innenfor planområdet er det avsatt flere romslige sandlekeplasser og en større kvartalslekeplass innenfor området. Alle lekeplasser er regulert offentlig. Lekeplasser skal opparbeides samtidig med tilstøtende offentlig vei, mens kvartalslekeplass opparbeides før det gir tillatelse til mer enn 50 nye boenheter. Det er også gitt bestemmelser om innhold og utstyr på lekeplassene.

Kommunedirektøren mener at lekeplasser er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget. Det er også større områder regulert til friluftsområde som kan nyttes til lek, bading osv.

Båtplasser:

Båtanlegget var tidligere foreslått med 141 plasser, det er dobbelt så mange som kommuneplanen har gitt hjemmel for. Med tanke på å beholde gode sjøarealer på utsiden av båtanlegget ga administrasjonen tilbakemelding på at anlegget måtte reduseres. Kommunedirektøren er tilfreds med at anlegget er redusert til om lag 90 plasser, og at det nå ivaretar prinsippet om tredeling av fjorden.

Statsforvalteren hadde innsigelse til plasseringen av båtanlegget da det ble vurdert å komme i konflikt med friluftskvalitetene på land. Båtanlegget er nå justert og inn- og utkjøring til anlegget er vendt bort fra friområdene på land slik at konfliktnivået reduseres og kvalitetene for friluftslivet forbedres. Statsforvalteren har konkludert med at løsningen er tilfredsstillende. Private merknadshavere har ytret bekymring for allmennhetens tilgang til sjøen etter at båtanlegget er etablert. Planforslaget har tilrettelagt for tilkomst, opphold, bading osv. for allmennheten i friluftsområdene.

Planforslaget inneholder også en konsekvensutredning for vannmiljøet i Morvigfjorden. Her vurderes verdier og konsekvenser for naturmangfold som følge av tiltaket. Utredningen konkluderer med at båtanlegget vil medføre «noen konsekvenser». Det er særlig knyttet til spredning av partikler ved etablering. Disse konsekvensene kan minimeres ved å innføre tiltak som forhindrer spredning av partikler og beskytter vannmiljøet i sårbar periode. Det er gitt føringer for tiltak knyttet til bryggeanlegget i bestemmelsene.

Grunnforhold:

En mindre del av planområdet omfattes av hensynssone for løsmasser. Det er registrert «tynn marin avsetning», «tykk marin avsetning» og «tykk strandavsetning» på området (Norges geologiske undersøkelse, 2016). I områder med marin avsetning kan det være fare for kvikkleire og andre typer sensitiv leire. Kommunedirektøren mente derfor at det i reguleringsarbeidet må dokumenteres hvorvidt faren er reell. Geoteknisk undersøkelse er gjennomført og er omtalt i planbeskrivelsens avsnitt 5.14. Det konkluderes med at området ligger utenfor aktsomhetsområde for skred. Det er også gjort vurderinger mht. snø- og jordskred, steinsprang og flom, uten å finne farepotensiale. For bryggeanlegget er det satt krav om geoteknisk undersøkelse i forbindelse med etablering i tråd med NVEs merknad.

Naturmangfold:

Det er utført konsekvensutredning for vannmiljø og naturmangfold som følge av etablering av bryggeanlegg og det er utført naturmangfold-registrering på land.

Det er registrert spesielle arter og verdier syd for planområdet. Kjørrviga er en beskyttet, langgrunn, bred bukt med en del ferskvannstilsig, og lokaliteten er dominert av marine avsetninger med mye skjellsand. Vika er preget av strandenger. Fiskeridirektoratet har opplyst om en viktig ålegrasseng med utbredelse fra Morviga og innover Morvigfjorden. Det er også foretatt marinbiologisk befarings ved dykking. Ingen av lokalitetene er innenfor planområdet. Fiskeridirektoratet har opplyst at de ikke kan se at det er fiskeriinteresser eller viktige marine naturtyper som trenger spesiell beskyttelse/hensyn innenfor planavgrensningen. Planforslaget vurderes å ikke være belastende på det eksisterende naturmangfoldet.

Kommunedirektøren omtalte ved forrige behandling en registrert hul eik som ikke var vurdert i planforslaget, og ba om at det ble utført vurdering etter naturmangfoldloven. Heggeland Naturmiljø

har utført kartlegging av både dette treet (eik 1) og en to-stammet tidligere ikke-fredet eik (eik 2). Begge eikene er av naturtypen hul eik og de er vurdert å ha henholdsvis middels og høy lokalitetsverdi. Planforslaget har avsatt bestemmelsesområde #6 for eik 1 med bestemmelser om avbøtende tiltak ved fjerning av eika. Eik 2 er avsatt med hensynssone for bevaring av treet. Kommunedirektøren vurderer forholdet til naturmangfoldet for å være ivarettatt.

Det er opplyst i merknadene at det finnes en rådyrstamme innenfor planområdet. Randsonene i planområdet er regulert til grønne formål uten utbygging, men store områder vil bebygges med boliger og vei. Det er ikke videre utredet i hvilken grad planen vil ha innvirkning på viltet, men med erfaringer fra andre boligområder i kommunen, lever rådyr tett opp til ny og eksisterende bebyggelse.

Se ellers planbeskrivelsens kapittel 3.2.5. om naturmiljø og naturmangfold. Prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 vurderes er fulgt opp i tilstrekkelig grad.

Planforslaget har ikke utredet hvilken klimaeffekt utbyggingen vil ha, verken med tanke på biltrafikk eller med fjerning av vegetasjon. Det beskrives at området ligger i sykkelavstand til Grimstad sentrum, med sammenhengende gang- og sykkelvei både til sentrum og til Holviga skole. Fylkeskommunen bemerker at det ikke er kollektivdekning i området og at utbygging på Støle derfor er svært uheldig i et klimaperspektiv. Det er positivt at det er tilrettelagt med gang- og sykkelvei.

Kulturminner:

Potensialet for å finne fornminner er, ifølge Agder fylkeskommune, stort på Støle. Samme myndighet har stilt krav om at arkeologisk registrering må gjennomføres før planen kan vedtas. Dette ble utført høsten 2021. Det er registrert 5 områder med bosetting/aktivitetsområder fra steinalder, som er automatisk fredet. I tillegg er det gjort to løsfunn. Funnene er avsatt med bestemmelsesområder med krav om dispensasjon for frigivelse før tiltak etter planen kan gjennomføres. De to løsfunnene er registrert som fjernet og derfor ikke hensyntatt. Marin-arkeologisk registrering er utført av Norsk maritimt museum, der konklusjonen er at det ikke ble registrert kulturminner som omfattes av kulturminneloven. Kommunedirektøren vurderer at hensynet til kulturminner er ivarettatt

Jordvern:

Det er gjort store endringer i planforslaget for områdene som tidligere var foreslått omdisponert fra landbruksjord til boligformål. Før høring og offentlig ettersyn ble et område i syd tatt ut av planforslaget. Etter høringsperioden er ytterligere et større eksisterende landbruksareal langs Støleveien tatt ut som utbyggingsområde, og foreslås nå regulert til landbruk. Dette i tråd med merknad og innsigelse fra offentlige myndigheter og fra grunneieren av den dyrkbare marken. Det er nå snakk om å omdisponere ca. 4,3 daa dyrket/dyrkbar mark innenfor planen (B2.1 og B2.9, RE1, P1 og LEK1), noe Statsforvalteren har akseptert i forbindelse med drøfting av innsigelsen.

Vei

Fylkeskommunen i Agder har i sin merknad bemerket at planforslaget ikke tar hensyn til drift og vedlikehold av eksisterende fylkesvei eller fremtidig utvikling av fylkesveinettet og andre infrastrukturtiltak. Planforslaget har forholdt seg til reguleringsplan for Støleveien (vedtatt 2018). Sidearealer til Støleveien, som inngår i planområdet, er regulert til samferdselsformål. Det er lagt inn 20 meters byggegrense mot ny boligbebyggelse.

I tråd med fylkeskommunens merknad er også avkjørsel til B2.9 flyttet lenger vekk fra fylkesveien.

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget på en tilfredsstillende måte ivaretar viktige hensyn, og anbefaler kommunestyret å vedta forslag til detaljregulering for Moneheia boligområde.