



Saksframlegg

Arkivsak-dok. PLAN-25/00066-37
Saksbehandler Benedicte Thunning Kluck

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	10.06.2025

Nye Terkelsbukt - Fastsettelse av planprogram og prinsippavklaring om oppstart

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Detaljregulering for Nye Terkelsbukt settes på vent inntil kommuneplanens arealdel har vært på høring og offentlig ettersyn og tatt stilling til arealbruken.

Vedlegg

- 1 - Planinitiativ - Nye Terkelsbukt
- 2 - Planprogram
- 3 - Oppstartsvarsel_Merknader samlet
- 4 - Oppstartsvarsel_Merknadsdok
- 5 - Referat oppstartsmøte

Sammendrag

Planinitiativet for Nye Terkelsbukt som ligger vest for Fevikkilen i Grimstad kommune, foreslår utbygging av nye fritidsboliger og boliger. Planområdet er delvis omfattet av eldre reguleringsplaner og delvis uregulert, men avsatt til fritidsboliger i gjeldende kommuneplan. På bakgrunn av at området har vært avsatt til fritidsbolig i lengre tid (siden 1990) uten at det er bygget ut, at føringer for bygging i og langs kysten er skjerpet, sammen med et økt fokus på arealbruken, anbefaler kommunedirektøren å løfte spørsmål om regulering til teknisk utvalg for å avklare om det er behov og ønske om å tilrettelegge for etablering av ytterligere fritidsboliger eller boliger i området. Forslagsstiller Jagima Eiendom AS ønsket å varsle oppstart av planarbeid og planprogram slik at de kunne sette i gang med nødvendige konsekvensutredninger som måtte utføres tidlig på våren. Planarbeidet ble varslet i februar 2025. Innspill til planarbeidet har vært med å belyse saken og bidrar til et bedre beslutningsgrunnlag for avgjørelsen om planarbeidet skal fortsettes. Kommunedirektøren har akseptert at prinsippavklaringen om planarbeidet løftes opp til teknisk utvalg sammen med forslag til planprogram.

Planforslaget har møtt betydelig motstand fra både offentlige myndigheter og private parter, med bekymringer knyttet til naturmangfold, friluftsliv, trafikk, og press på strandsonen. Statsforvalteren og Agder fylkeskommune anbefaler å ikke gå videre med planlegging i det uregulerte området, og peker på lav samfunnsnytte og konflikt med nasjonale og regionale interesser. Forslagsstiller har redusert omfanget av planlagt utbygging og foreslår nå to alternativer, hvor det ene inkluderer en kombinasjon av boliger og fritidsboliger. Kommunedirektøren anbefaler at planarbeidet stoppes eller settes på vent til kommuneplanens arealdel (KPA) har vært på høring, for å sikre at utbyggingen skjer i tråd med overordnede føringer og helhetlig arealforvaltning. Dersom det er

politisk vilje til å fortsette planarbeidet, med den prosessrisiko og ressursbruk det medfører, kan planprogrammet fastsettes.

Bakgrunn

Egdeplan AS og Halvorsen Arkitekter AS har på vegne av forslagsstiller Gisle Majors v/ Jagima Eiendom AS utarbeidet planinitiativ og planprogram for detaljreguleringen Nye Terkelsbukt. Planområdet ligger vest for Fevikilen og er omtrent 536 daa stort. Det inneholder et større område som er avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende kommuneplan, men som ikke er detaljregulert, i tillegg til områder som er detaljregulert i flere andre reguleringsplaner. Oppstartsmøte ble avholdt i 2023 og kommunedirektøren vurderte da på bakgrunn av at området har vært avsatt til fritidsbolig i lengre tid (siden 1990) uten at det er bygget ut, og at føringer for bygging i og langs strandsonen er skjerpet, sammen med et økt fokus på arealbruken for øvrig så bør spørsmålet om det er ønske om å tilrettelegge for etablering av ytterligere fritidsboliger i området løftes opp til teknisk utvalg slik at det blir gjort en ny vurdering.

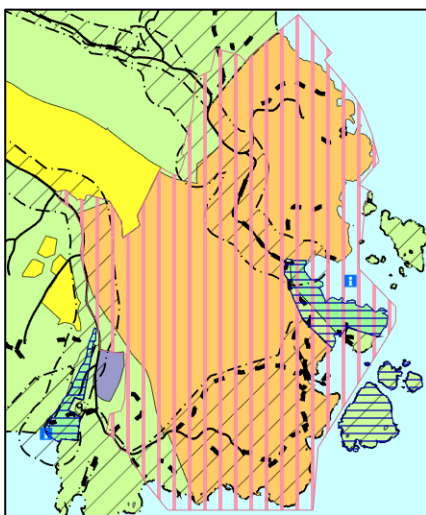
På bakgrunn av den pågående rulleringen av kommuneplanens arealdel (KPA) og at mer enn halvparten av planområdet inneholder områder som ikke tidligere er detaljregulert har kommunedirektøren anbefalt forslagsstiller å avvente oppstart av planarbeidet til kommuneplanrulleringen er fullført eller har vært på høring slik at området har blitt vurdert i en helhetssammenheng. Kommunedirektøren har informert forslagsstiller om at kommuneplanprosessen kan gi nye føringer for området som detaljreguleringen må innrette seg etter. Forslagsstiller ønsker å starte planarbeidet og har planlagt for konsekvensutredninger av området som må utføres på våren og har, med planethetens aksept, valgt å ta risikoen på å starte planarbeidet og varslet oppstart 18.02.2025. Fremdriftsplanen legger opp til at forslag til plandokumenter er klare på nyåret 2026, og da forventes det at kommuneplanen har vært på høring og offentlig ettersyn slik at vi har klarere føringer for arealet.

Saken legges nå frem som en prinsippavklaring vedrørende oppstart av planarbeid.

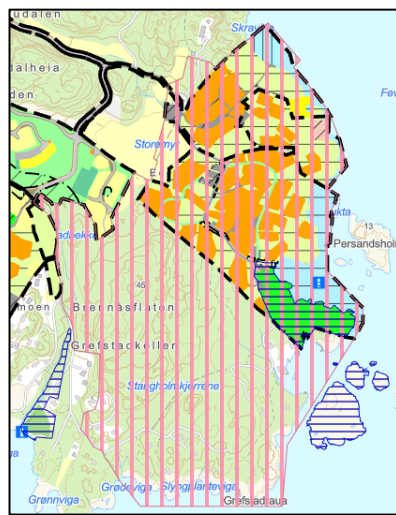
Administrasjonen ønsker at teknisk utvalg tar stilling til om det er klart at kommunen har behov for flere fritidsboliger i dette området eller om spørsmålet bør vurderes nøyere gjennom rulleringen av KPA slik at videre arbeid med detaljregulering for Nye Terkelsbukt bør settes på vent til KPA har vært på høring og offentlig ettersyn eller blitt vedtatt. Dersom prinsippavgjørelsen faller ned på at detaljreguleringen for Nye Terkelsbukt kan fortsettes, kan det samtidig vurderes å fastsette planprogrammet som er en forutsetning for videre arbeid med planen.

Fakta

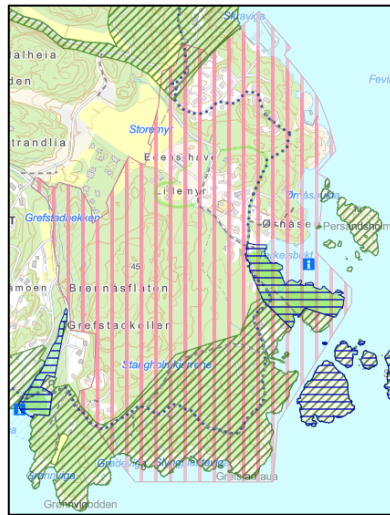
I varsel om oppstart av detaljregulering for Nye Terkelsbukt la planen opp til å bygge 10-15 nye helårsboliger og 150-200 nye fritidsboliger fordelt på et nytt hytteområde sør for Terkelsbukt og fortetting innenfor reguleringsplanene for Terkelsbukt (Plan ID. 164), Skravika (Plan ID. 155) og Grefstad (Plan ID. 92). I tillegg skal detaljreguleringen oppdatere gjeldende reguleringsplaner for fritidsbebyggelse og infrastruktur for å legge til rette for fortettingen og forbedre forhold knyttet til parkering, renovasjon og byggeskikk. Detaljreguleringen skal også sikre allmenhetens tilgang til friluftsområdene innenfor planområdet, bevare naturmiljø og vurdere tilrettelegging for viktige kulturmiljø.



Figur 1: Gjeldende kommuneplan



Figur 2: Gjeldende detaljreguleringer



Figur 3: Kyststi, hensynssone friluftsliv

Planområdet har feltutbygginger og spredt fritidsbebyggelse samt store deler utmark og skog med en mindre del dyrket mark. Kyststien går gjennom planområdet, og plangrensen omfatter også arealer i sjø. Deler av planområdet omfattes av 100-metersbeltet, og et større område er i kommuneplanens arealdel avsatt med hensynssone friluftsliv. Figur 1, 2 og 3 viser planavgrensningen (rosa vertikal skravur) med henholdsvis kommuneplanen, detaljreguleringer og kyststi samt hensynssone friluftsliv (grønn skråstilt skravur). Området som er avsatt til fritidsbolig ble tatt inn i kommuneplanen i 1990 og ettersom både kunnskapsgrunnlaget kan antas å være for dårlig og at føringene er endret med tiden må planarbeidet nå konsekvensutredes.

Det har kommet inn 47 innspill ved varsel om oppstart/planprogram. Planprogrammet har blitt revidert som følge av dette. Alle innspillene ligger i vedlegg 3 og er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i vedlegg 4. Under følger en oppsummering av noen av innspillene som anses å være relevante for prinsippavgjørelsen om fortsettelse av planarbeidet.

De private innspillene omhandler blant annet tinglyste rettigheter, bekymringer for økt trafikk på allerede belastede veier i området, parkering til badeplasser, bekymringer for nedbygging av kystområder og konsekvenser for biologisk mangfold og radonproblematikk. Det er anmodninger om betydelig nedskalering av planene og stor bekymring for de irreversible konsekvensene det store antallet nye enheter vil få for natur, friluftsliv og lokalmiljø.

Statsforvalteren skriver i sitt innspill:

«Statsforvalteren finner det overveieende sannsynlig at en utbygging som skissert i planprogrammet, vil komme i konflikt med nasjonale og vesentlig regionale interesser...» «...summen av hensyn som gjør seg gjeldende, tilsier at området er uegna for skisserte utbygging. Statsforvalteren gir faglig råd om å ikke gå videre med planarbeidet.» De skriver også at fritidsbebyggelse har lav samfunnsnytte og de ser ikke at det finnes tilstrekkelig gode argumenter for at nasjonale og vesentlig regionale hensyn skal tilsesettes. Planområdet inneholder kjente registreringer av rødlistede arter og arter med særlig stor forvaltningsinteresse. Egnede arealer for utbygging innenfor planområdet er begrenset. Statsforvalteren har enkelte innspill til planprogrammet dersom kommunen velger å gå videre med et planarbeid som åpner for en beskjeden fortetting innenfor yttergrensene av eksisterende fritidsbebyggelse.

Agder fylkeskommune skriver i sitt innspill:

«Primært anbefaler fylkeskommunedirektøren at planarbeidet for det ubebygde arealet legges til side inntil det er avklart gjennom revisjonen av arealdelen. I SPR for arealbruk og mobilitet pkt. 3.5 skal fortettpotensialet for fritidsboligområder kartlegges og utnyttes før det legges til rette for utbygging av nye områder.» Fortetting i allerede berørte/nedbygde arealer og transformasjon er fylkeskommunedirektøren positiv til og fortetting anbefales å skje i de eksisterende hytteområdet øst i planområdet. Øvrig område anbefales avsatt til LNF-formål. De skriver videre at *«Utbygging vil privatisere gjenværende utmark i området og gi økt press på de mest brukte områdene i strandsonen, spesielt badeplasser som Terkelsbukta og Grefstadvika.»* De nevner også at det er potensial for uregistrerte kulturminner og varsler behov for kartlegging.

Forum for natur og friluftsliv Agder skriver i sitt innspill:

«Planarbeidet bør i sin helhet revurderes, med tanke på omfang og lokalisering. Det bør unngås ytterligere nedbygging av strandsonen og sårbare natur- og friluftsområder. Det bør gjennomføres et arealregnskap som synliggjør det reelle naturtapet tiltaket vil medføre». De mener også at det må vurderes alternativer som ikke innebærer ytterligere nedbygging av kystnære arealer, i tråd med prinsippet om bærekraftig arealbruk.

Naturvernforbundet skriver i sitt innspill:

«Naturvernforbundet vil oppfordre til at det utarbeides et nytt planforslag med byggegrense mot sjø jfr pbl § 1-8. Når det gjelder nye helårsboliger, 15-20 som er tenkt i forlengelsen av påbegynt boligområde nord i planområdet, forutsetter vi at dette er med bakgrunn i et dokumentert behov, utledet av et boligbyggeprogram basert på antatt befolkningsutvikling i denne delen av kommunen.»

Stangholmen vel skriver i sitt innspill:

«Stangholmen Vel er imot planen om fortetning innenfor eksisterende reguleringsplanområder og at nye områder planlegges tatt i bruk som utbyggingsområder.» De reagerer sterkt på antall nye fritidsboliger som var planlagt og oppfatter dette som voldsomt. De mener planen innebærer omfattende utbygging i et sårbart kystområde med rikt naturmangfold og betydelige kulturhistoriske verdier som vil føre til uopprettelige inngrep i naturen, tap av leveområder for truede arter, og redusert tilgang til viktige friluftsområder og strandsonen. Planen legger opp til etablering av et nytt tettsted med høyere befolkningstetthet enn eksisterende tettsteder i kommunen, noe som er i strid med nasjonale føringer om å styre utbygging mot sentrumsnære områder.

Østre og vestre Grefstadviga vel skriver i sitt innspill:

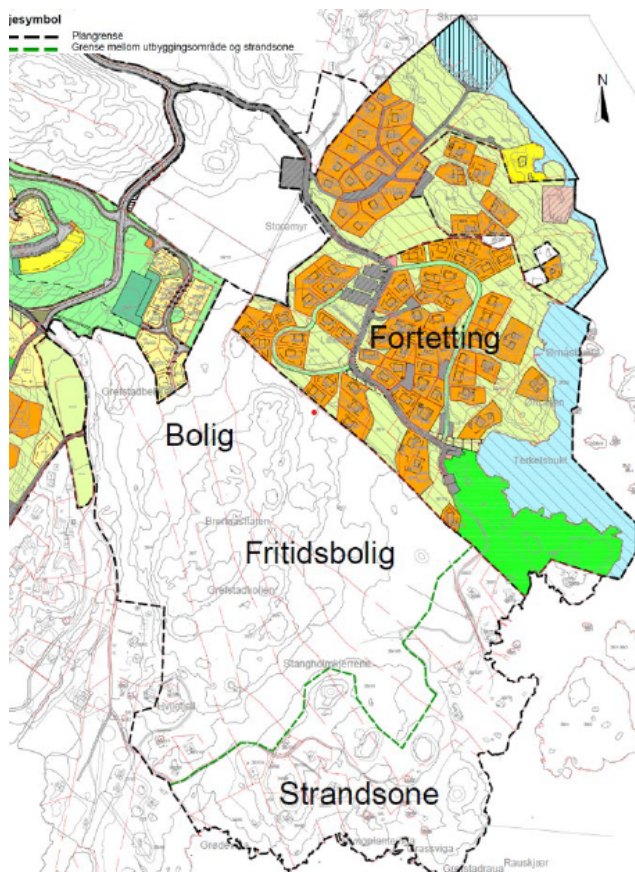
«...vi er sterkt uenige i den storstilte planlagte utbyggingen». De stiller seg kritiske til påstanden om at utbygging skjer etter nasjonale føringer. De er bekymret for at en storstilt utbygging som planlagt vil ha sterk innvirkning på leveområdene og tilgang til ressurser for dyre- og fuglelivet i området. De viser til allerede hogd skog og tap av gammelskog og at det vil svekke økosystemene lokalt. De påpeker at vegen i området allerede er tungt belastet og skriver at det planlagt utbyggingsområde ikke tilfredsstiller kravet om maksimal avstand mellom bolig og kollektivtilbud (600m jf. Prinsipper for en kollektivvennlig arealbruksutvikling, Rapport AKT 2016)

Skraviga velforening skriver i sitt innspill:

«Skraviga Velforening ber om at reguleringsplanen for Skraviga skal bestå og ikke erstattes av en ny og større reguleringsplan.» De mener at det er hverken ønskelig eller mulig med fortetting av hytter eller utvidelse av båthavn. *«Området for videre utbygging må begrenses vesentlig i areal av hensyn til friluftsliv.»* De skriver at kyststien går gjennom området og er svært mye brukt av folk fra Fevik og omegn, men den vil få vesentlig redusert kvalitet dersom den skal gå igjennom tett bebyggede arealer. De mener også at antallet boliger/fritidsboliger må begrense kraftig da en så tett utbygging ikke er forenlig med hensynet til friluftsliv og bevaring av kystlandskapet.

Som følge av innspillene har forslagsstiller endret planprogrammet og har blant annet redusert antall enheter fra opptil 215 til ca. 125 nye enheter. Forslagsstiller ønsker nå å se på to alternativer for utbygging:

- **Alternativ 1:** Kombinasjon av ca. 50 nye boliger og ca. 75 nye fritidsboliger. Boligene legges som en forlengelse av eksisterende boligfelt, nord for høydedraget Brennåsflaten. Ca. 50 av fritidsboligene planlegges i området som i dag er uregulert, mens ca. 25 gjelder fortetting innen regulerte områder.
- **Alternativ 2:** Ca. 125 nye fritidsboliger. Ca. 100 av disse planlegges i dagens uregulerte område, de resterende ca. 25 fritidsboliger gjelder fortetting likt alternativ 1.



Figur 4: Prinsipskisse for utviklingen av området med en kombinasjon av boliger og fritidsboliger (Alternativ 2)

Formålet med et planprogram er å beskrive hvordan gjennomføring av planarbeidet skal foregå for å sikre at beslutninger tas på et riktig grunnlag. I programmet defineres utredningsbehov og premisser for utredningene som skal gjennomføres.

Følgende tema skal beskrives eller konsekvensutredes (KU):

Tema	KU	Fag- rapporter	Plan- beskrivelse	Metode	Begrunnelse/ kommentar
Naturmangfold	Ja			M-1941	Se eget utredningsprogram
Landskap	Ja			M-1941	Se eget utredningsprogram
Kulturmiljø	Ja			M-1941	Se eget utredningsprogram
Friluftsliv	Ja			M-1941	Se eget utredningsprogram
Vannmiljø	Ja			M-1941	Se eget utredningsprogram
Bolig vs fritidsbebyggelse			Ja		Konsekvenser utredes i planbeskrivelsen, se 4.4
Støy	Nei		Ja		Anleggsstøy vil vurderes i planbeskrivelsen.
Luftforurensning	Nei				Det vurderes at tiltaket ikke vil generere vesentlig økt luftforurensning og det er ingen kilder luftforurensning i nærheten.
Grunnforurensning	Nei				Det er ikke kjent grunnforurensning i området.
Risiko- og sårbarhet		Ja			Se eget utredningsprogram
Vei		Ja			Tekniske planer/ tegninger
Vann og avløp, overvann		Ja			Overvann må sees i sammenheng med ROS og Vannmiljø. Tekniske planer/ tegninger
Landbruk			Ja		Konsekvenser for landbruks- drift omtales og vurderes
Klimagassutslipp	Nei		Ja		Klimagassutslipp vurderes i planbeskrivelsen.

Figur 5: Oversikt over utredninger hentet fra planprogrammet

Vurderinger:

Oppstart av planarbeid

Kommunen må vurdere nye utbyggingsønsker i lys av både nasjonale føringer og internasjonale forpliktelser. I henhold til FNs naturavtale (Kunming-Montreal-avtalen) har Norge forpliktet seg til å stanse og reversere tap av naturmangfold innen 2030, blant annet gjennom vern og restaurering av økosystemer og bærekraftig arealbruk. I tillegg har statlige planretningslinjer for forvaltning av strandsonen blitt skjerpet, med særlig vekt på å begrense nedbygging av kystnære naturområder og sikre allmennhetens tilgang til sjøen. En ny utbygging i dette området vil derfor kunne komme i konflikt med både nasjonale og internasjonale mål. For å ta i bruk urørt natur til utbyggingsformål bør det være stor samfunnsnytte til stede og området må vurderes egnet dvs. det må foretas en grundig vurdering av blant annet naturverdier, landskap, friluftsliv og langsiktig arealforvaltning. Kommunedirektøren mener derfor at nye områder for fritidsboliger må bli sett på i en større sammenheng for Grimstad kommune som helhet. Har vi behov og ønske om å etablere flere fritidsboliger i denne delen av kommunen eller bør de sjønære arealene forbeholdes eksempelvis helårsboliger eller friluftsførmål? Denne vurderingen kan ikke gjøres gjennom en detaljregulering alene, men krever helhetlig oversikt over alle kommunens utbyggingsformål og bør gjøres på overordnet nivå i arbeidet med kommuneplanens arealdel.

Kommunedirektøren oppfatter overveiende skepsis til dette planarbeidet blant innspillene som har kommet inn ifm. oppstartsvarelet og mener at dette bør vektlegges i avgjørelsen om planarbeidet skal fortsette på dette tidspunktet. Hovedbekymringen dreier seg om å ta i bruk den kystnære skogen med sin verdi for naturmangfold, friluftsliv og kulturlandskap til utbyggingsformål i så stor skala som skissert. Forslagsstiller har omarbeidet planprogrammet og tydeliggjort at det ikke planlegges nye tiltak innenfor 100 meters beltet i det uregulerte området i tillegg til å redusere antall enheter kraftig (fra inntil 215 til 125 enheter) etter at de mottok innspillene til oppstartsvarelet. De vurderer nå en kombinasjon av boliger og fritidsboliger. Statsforvalteren presiserte i sitt innspill at fritidsboliger har lav samfunnsnytte. Boliger har en høyere samfunnsnytte

og dersom det uregulerte området skal bebygges er boliger kanskje en mer fornuftig arealbruk dersom boligreserven i kommunen er liten og konsekvensutredninger viser at det finnes egnede områder innenfor planområdet. Naturvernforbundet trekker frem at det bør være et dokumentert boligbehov til stede, utledet av antatt befolkningsvekst. Kommunedirektøren vurderer at boligbehov bør ses i sammenheng med urealiserte allerede regulerte boligområder i kommunen som helhet, dette bør også fremkomme av rulleringen av KPA. Når det gjelder områdets plassering mht. egnethet for fritidsboliger eller boliger trekker Agder fylkeskommune inn de nye statlige planretningslinjene for arealbruk og mobilitet (24.01.2025). Retningslinjene viser til at utbyggingsmønster og transportsystem må samordnes for å oppnå løsninger som er arealeffektive, begrenser transportbehovet og legger til rette for kollektivtransport, sykkel og gange og fortetting rundt knutepunkter. Hovedtyngden av boliger og fritidsboliger skal plasseres i tråd med dette. Kommunedirektøren vurderer at det blir vanskelig å følge opp dette, da området ligger omtrent 1,5 km fra nærmeste busstopp og minimum 3 km fra funksjoner som butikk og barneskole.

I tillegg til uregulerte områder inneholder planavgrensningen tre eksisterende reguleringsplaner med fritidsbebyggelse som skal vurderes fortettet gjennom planarbeidet. Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet skriver at fortetningspotensialet i boligområdet og fritidsboligområder skal kartlegges og utnyttes før det blir lagt til rette for utvidelse av eksisterende områder eller utbygging av nye områder. Kommunedirektøren vurderer det som positivt at planarbeidet vurderer fortetting. Om konsekvensutredninger og vurderinger av det uregulerte området kommer frem til at området ikke bør bygges ned, kan fortetting i eller i utkanten av allerede eksisterende reguleringsplaner være bærekraftig og samfunnsnyttig.

KPA har foreløpig varslet oppstart og arbeidet med innspill pågår. Det forventes at føringer for området vil være tydeligere etter at KPA har vært på høring og offentlig ettersyn. Kommunaldirektøren har anbefalt forslagsstiller å avvente oppstart av planarbeidet til kommuneplanrulleringen er fullført eller har vært på høring slik at området har blitt vurdert i en helhetssammenheng. Kommunedirektøren har informert forslagsstiller om at kommuneplanprosessen kan gi nye føringer for området som detaljreguleringen må innrette seg etter. Forslagsstiller er informert om risikoen for at planarbeidet må omarbeides i tråd med kommuneplanen. Forslagsstiller på sin side har planlagt en fremdrift som forholder seg til fremdriften til kommuneplanrulleringen og planforslaget skal ikke være klart før nyåret 2026, da det kan forventes at kommuneplanen har vært på høring og offentlig ettersyn. Kommunedirektøren står fast ved anbefalingen om at planarbeidet bør avvente føringer fra kommuneplanrulleringen, men har akseptert at forslagsstiller varsler oppstart av planarbeidet på egen risiko med hensikt å legge frem prinsippavklaringen om oppstart samtidig med fastsettelse av planprogram. Innspillene til varsel om oppstart/planprogram har gitt et bedre grunnlag for å vurdere om planarbeidet bør settes på vent eller kan fortsette parallelt med rulleringen av kommuneplanen.

Kommunedirektøren vurderer at forslagsstiller har imøtekommet innspill til oppstartsvarsel/planprogram delvis, men innspillene peker svært tydelig i retning av at planarbeidet i dette området bør revurderes. Kommunedirektøren er positiv til å vurdere fortetting i eksisterende detaljreguleringer, men mener at det ikke er kan forsvares å fortsette detaljregulering av de uregulerte områdene avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen før behovet for fritidsboliger eller boliger i dette området av kommunen er utredet i forbindelse med kommuneplanens arealdel.

Fastsettelse av planprogrammet

Dersom det er politisk overbevisning om at planarbeidet bør fortsette på dette tidspunktet kan planprogrammet vurderes fastsatt. Kommunedirektøren vurderer at planprogrammet legger opp til en grundig prosess med konsekvensutredning av relevante temaer. Innholdet i konsekvensutredningene ser ut til å kunne gi nødvendig kunnskap om hvordan planforslaget vil påvirke miljø og samfunn. Det er lagt opp til medvirkning etter kravene i pbl § 5. Kommunedirektøren mener planprogrammet kunne vært tydeligere på at barn og unge skal få muligheten til å medvirke direkte i planprosessen. I kap. 5.2 i planprogrammet står det: *«En vil ta kontakt med Fevik skole og Fjære barneskole, samt barnehagene i området for å kartlegge organisert og uorganisert bruk av området. Ut fra denne kartleggingen vil en vurdere behovet for medvirkning direkte mot barn og unge.»* Kommunedirektøren mener medvirkning fra barn og unge i et så stort fritidsbolig/bolig-område er en selvfølge, og det forventes at det følges opp selv om planprogrammet ikke fastslår dette.

Forslagsstiller ønsker å vurdere boligutbygging i området avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen. Ettersom boligformål ikke er i tråd med overordnet plan må endring fra fritidsboligformål til kombinasjon av bolig- og fritidsboligformål konsekvensutredes i henhold til forskrift om konsekvensutredning. Dette er tatt inn i revidert planprogram.

Fiskeridirektoratet uttrykte i sitt innspill til varsel om oppstart/planprogram bekymring for nedbyggingspress i sjø, og nevner at det er registrert ålegrasforekomster og skjellsandområder i det aktuelle farvannet. De har i sitt innspill anbefalt at virkninger for sjømatnæringene og marine verdier, som ålegras, konsekvensutredes. Forslagsstiller skriver at de delvis ivaretar anbefalingen ved å vurdere overvannshåndtering/økt fare for skadelig avrenning til sjø i sammenheng med overvannshåndteringen og ROS-analysen. KU for vannmiljø vil ta for seg de største bekkene som renner ut i sjøen og det er ikke planlagt tiltak i sjøen. Statsforvalteren støtter seg til Fiskeridirektoratets innspill og utdyper at også indirekte påvirkning på marint miljø, som følge av økt ferdsel og aktivitet grunnet utbyggingen, må utredes. I planprogrammet og planinitiativet som lå vedlagt i varsel om oppstart fremkom det ikke tydelig at det ikke var planlagt bebyggelse i strandsonen i den uregulerte delen av planavgrensningen, vist på figur 4. I tillegg var planavgrensningen trukket ut i sjøen i den uregulerte delen, denne er nå foreslått lagt til kystlinjen for å tydeliggjøre at det ikke planlegges tiltak i sjøen. Kommunedirektøren vurderer at en eventuell påvirkning på mariene verdier i store deler vil nå sjøen med overvannsavrenning og at dette blir tilstrekkelig utredet i KU vannmiljø. Indirekte påvirkning som følge av økt bruk utredes kanskje ikke godt nok og det er en svakhet ved planprogrammet. Kommunedirektøren registrerer at forslagsstiller er opptatt av å gjøre kyststripen tilgjengelig for flere. Med en utbygging på inntil 125 nye fritidsboliger eller kombinasjon av fritidsboliger og boliger i et kystnært område vil dette skape økt belastning på allerede etablerte badesteder og brygger i området samt miljøet langs land og i vann. Kommunedirektøren stiller seg undrende til at denne belastningen ikke har fått fokus. Kommunedirektøren vurderer det som fordelaktig at det ikke er planlagt nye tiltak i uregulerte områder i 100-metersbeltet, utover tiltak av allmenn interesse, for eksempel forbedring av kyststien og/eller tilrettelegging for opplevelse av kulturminner. Men det bør likevel være en del av utredningen om marine verdier i sjøen og eksisterende tiltak i og langs sjøen (brygger, badesteder osv.) har kapasitet til å tåle utbyggingen som planlegges, da det er liten tvil om at hovedtyngden av den interesserte kundegruppen for nye boliger/fritidsboliger i området vil ha interesse av å bruke sjøen.

Kommunedirektøren mener at forslagsstiller har imøtekommet innspill som omhandler planprogrammet på en god måte og innarbeidet disse i revidert planprogram som nå ønskes fastsatt. Utredning av påvirkning på marint miljø som følge av utbygging eller indirekte påvirkning fra økt bruk av kysten oppfattes noe mangelfull, men det forventes at dette beskrives som en del av planarbeidet. Dersom planarbeidet ikke settes på vent, anbefaler kommunedirektøren å fastsette vedlagt planprogram.

Kommuneplanens føringer

Kommuneplanens samfunnsdel for 2023-2035 har fire satsningsområder – Grønnere hverdag, Livsmestring i alle faser, Kompetansebyen og Næringsutvikling. Hyttebygging er ikke nevnt spesifikt under noen av disse satsningene. Grimstad kommune er i gang med revisjon av kommuneplanens arealdel. I gjeldende kommuneplan (2019-2031), vedtatt 27.10.20, er planområdet avsatt til fritidsbebyggelse, grøntområde og LNF-område. Sjøområdene er avsatt til generelt formål for bruk og vern av sjø og vassdrag. Hensynssone friluftsliv (H530) ligger på store deler av arealene nærmest sjøen og det er avsatt en korridor hensynssone bevaring naturmiljø (H560) langs eksisterende ørretbekker i planområdet. Kyststien, mellom Arendal og Grimstad, går gjennom planområdet i sør/øst.

Driftsmessige konsekvenser

Planområdet er 536 daa stort og vil på lik linje med andre bolig- og fritidsboligområder inneholde en kombinasjon av private eiendommer og fellesområder, lekeplasser, infrastruktur osv. Det må i løpet av planarbeidet tas stilling til om felles/friområder og veier skal reguleres offentlig med tanke om at kommunen skal overta driften av disse og på sikt de økonomiske konsekvensene dette innebærer.

Konklusjon

På bakgrunn av sterke innvendinger mot planarbeidet fra både myndigheter og private parter som tydeliggjør at foreslått planinitiativ ikke følger opp statlige planretningslinjer anbefaler kommunedirektøren at detaljregulering for Nye Terkelsbukt settes på vent inntil kommuneplanens arealdel har vært på høring og offentlig ettersyn slik at det foreligger klare føringer for arealet.

Dersom planarbeidet ikke blir satt på vent kan planprogrammet for Nye Terkelsbukt fastsettes i medhold av pbl § 12-9.