

VARSEL OM OPPSTART VÅR 2025

Private innspill

Uttalelser etter varsel oppstart av reguleringsplanarbeid



Plannavn: Nye Terkelsbukt
Arealplan-ID: 375
Frist for innspill: 03.04.2025
Altinnreferanse: D36897653DB1

Svar fra berørte parter:

Navn:

Telefon:

E-post:

OPPEDAL KJELL

Uttalelse

Vår eiendom i Stangholmveien 73 gnr 37 br.nr 74 har en tinglyst rettighet til en parkeringsplass på 100 kvm som må legges i grenselinjen i vest av min tomt og Stangholmveien. Den vil jeg nå planere. Dette må dere tegne inn i planen.

Vedlegg til uttalelsen

Uttalelse_OPPEDAL KJELL_20250222_091549.pdf

Fra: [Åslaug Iversen](#)
Til: [Åslaug Iversen](#)
Emne: Vs: 20250222_Kjell_Oppedal_Reguleringsplan for Terkelsbukta.
Dato: fredag 4. april 2025 09:11:25
Vedlegg: [image001.png](#)
[image002.png](#)
[image003.png](#)
[image004.png](#)

Hei

Takk for nyttig informasjon. Merknad via Altinn er registrert og har lagt til e-posten som vedlegg til merknaden.

Etter at fristen for merknader er gått ut, vil vi oppsummere alle merknadene og kommentere de ut i et merknadsdokument. Både de ordinære merknadene inkl. vedlegg og merknads dokumenter vil så følge saken vider til kommunal/politisk behandling. Dersom vi ser behov for å ta kontakt, så gjør vi dette i løpet av planprosessen.

Fint om du kan gi oss et telefonnummer som vi kan nå deg på, da noe er enklere å ta over telefon og ikke bare e-post

Vennlig hilsen:

Åslaug Iversen

Arealplanlegger og dagligleder EgdePlan AS

☎ +47 909 22 394

✉ aaslaug@egdeplan.no

🌐 [Egdeplan | Egdeplan AS](#)



Fra: Kjell Oppedal <ko@kotech.no>

Sendt: lørdag 22. februar 2025 09:25

Til: Åslaug Iversen <aaslaug@egdeplan.no>

Emne: Reguleringsplan for Terkelsbukta.

Hei.

Jeg har skrevet kommentaren som angår mine rettigheter knyttet til Stangholmveien 73. Jeg lykkes ikke med å laste inn tinglyste dokumenter som viser denne rettighet til en parkeringsplass på 100 kvm på nabo eiendommen. Derfor sender jeg nå på mail til deg disse dokumentene.

*Finn Sørensen
7. mai 1946
1300 Sørensen
bol. avg. kr. 260
78 50
3/10*

Skjøte.

DAGBOKFORT
12.11.1941 00198
SØRENKRIVEREN I
SAND

A-136

Undertegnede Finn Sørensen

skjøter og overdrar herved til Kjell Oppedal født 18/4 1920
(Datum og årstall)
adr. Edv. Munchsv. 3. 4000 Stavanger født 30/3 1946
(Datum og årstall)
min/vår eiendom Bergknatten
g.nr. 37 br.nr. 74 av skyld mk. i (Fjære)
Grimstad herred¹⁾
matr.nr. i)
for en kjøpesum stor kr. 15.000

som er avgjort på omforenet måte.

På gr.nr. 37 br.nr. 13 gis det rettighet for oppbeiding
og bruk av en parkeringsplass på inntil 100m² samt veg
med fri adgang til tomten Bergknatten. Det forutsettes
at avstanden mellom parkeringsplassen og tomten ikke
overstiger 25 m. Denne rettighet medhører tomten Berg-
knatten vederlagsfritt for alltid. Mellom Bolt nr. 1 og
nr. 2 fraskrives retten for eier av gr.nr. 37 br.nr. 13
til å kreve 4m avstand mellom Bergknattens bygninger og
skillelinjen.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse. I motsatt
fall blir dobbel stempelavgift å betale.

12771100138

SORENSKRIVEREN I SAND

DAGBOKFØRT

TINGLYST

Gebyr betalt med kr. 50,-
Dokavgift betalt med kr. 20,-
Merknad etter tgl. § 11:

Søren Kåre Petersen

Sandnes den 13/11 1980

Søren Kåre Petersen
(Vasderens underskrift)

Uistederen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

Sølving Raa

(Attesten undertegnes enten av to vitnerlighetsvitner eller av en norsk notarius, leikmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godatt av namsmannen, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig eller autorisert eiendomsmeidler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører fellesiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen, jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker i kjøpstningen

Sandnes den 13/11 1980

Sølving Raa
(Ektefelles underskrift)

Ektefellen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

Sølving Raa

(Attesten undertegnes enten av to vitnerlighetsvitner eller av en norsk notarius, leikmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godatt av namsmannen, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig eller autorisert eiendomsmeidler.)

Uttalelser etter varsel oppstart av reguleringsplanarbeid



Plannavn: Nye Terkelsbukt
Arealplan-ID: 375
Frist for innspill: 03.04.2025
Altinnreferanse: D36897653DB1

Svar fra berørte parter:

Navn:

Telefon:

E-post:

ØBY GEIR OVE

Uttalelse

Ettersom reguleringsplanforslag til Nye Terkelsbukt vil berøre eller få konsekvenser for flere av mine eiendommer, har jeg valgt å komme med noen innspill til den videre prosessen: Reguleringsformål: Formålet med reguleringen synes ikke å være i samsvar med kommuneplanens arealdel, da forslaget i tillegg til regulering av fritidseiendommer også omfatter regulering av områder til boligformål. Hvordan prosessen frem til en eventuell endring av eksisterende kommuneplan vil forløpe og hva den konkret vil spesifisere hva gjelder fremtidig arealbruk i området, vil få føringer for mine innspill til den videre prosessen med omregulering av området. Et reguleringsplanforslag som utarbeides med ulike forutsetninger om hva en fremtidig kommuneplan vil definere av føringer for fremtidig arealbruk i området synes prematurt. Reguleringsområde: Jeg tiltrer kommunens anbefaling om at hele det uregulerte område som av avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse blir inkludert i forslaget som utarbeides, med eventuelle tilpasninger der ny arealdel i kommuneplanen kommer med nye føringer. - Som følge av omfanget av reguleringsplanforslaget finner jeg det naturlig at alle veier, herunder kyststi, som leder til det omregulerte området blir integrert i reguleringsplanen, slik at disse kan tilpasses den økte belastningen. - Jeg tiltrer spesielt kommunens føring om at det ikke er ønskelig å øke trafikken langs eksisterende vei til Terkelsbukt. - Som følge av størrelsen på reguleringsområdet ser jeg at en ytterligere integrering av en eventuell revisjon av eksisterende planer for Terkelsbukt, Grefstadvika og Skravika blir svært omfattende og jeg tiltrer derfor kommunens anbefaling at endringer av disse planen gjennomføres i en egen prosess. Koordinering med andre planer: I godkjent reguleringsplan for Terkelsbukt er det ikke regulert inn vei mot det uregulerte område som er foreslått i den nye reguleringsplanen. En eventuell vei fra reguleringsplan Terkelsbukt til de uregulerte områdene vil eventuelt medføre en omregulering av Friområder i dagens plan til Veiformål i den nye planen. Jeg tiltrer kommunens anbefaling om at vei til det omsøkte planområde for den nye reguleringsplanen går gjennom Strandlia, for å bevare friområder, for å redusere belastningen på veien ned til Terkelsbukt og for å redusere omfanget av reguleringsarbeidet.

Vedlegg til uttalelsen

Uttalelse_ØBY GEIR OVE_20250224_173348.pdf

INNSPILL TIL REGULERINGSPLAN NYE TERKELSBUKT PLAN ID 370

Jeg og min familie er og ikke minst var meget opptatt av område i og rundt Stangholmen friområde som ligger midt i reguleringsområde nye Terkelsbuk. Min far Arnold Bjørklund sen. satt som sekretær fra 1946 og flere år fremover i den kommunale strandplan komiteen for Fjære kommune. De fikk kjøpt og sikret Randvika, Storesand, Sandodden og Stangholmen, alle skjærgårdsperler av ufattelig verdi for allmenheten.

Det en del ting jeg vil påpeke, selve gress sletta på fri område står delvis under vann, dette ble mye verre da de gravde vann og kloakk nettet mot vest. Videre bør det ordnes med turstien mot Grefstadvika slik att det er mulig for handikappede, syklistar og barnevogner kan ta seg frem, dette vil åpne for ei fantastisk rundløype for hele området.

Dette er for meg en stor sak, så skal jeg være helt ærlig burde hele området vært lagt ut som landskapsverns område, men det er nok en umulig sak i disse tider. Jeg vil gi deg ett lite tilbake blick slik jeg husker område for ca. 70 år siden, Storemyr så den gang ut som i dag, men ett jordstykke vest for Storemyr som tilhørte familien til Gisle Majors er snart ferdig utbygget, Lillemyr og Edens hage er planert ut og bebygd. Her var den beste gartnerjord du kunne tenke deg og ble møysommelig dyrket. Det beste arealet lå mellom Stangholmveien og Grefstadvika og helt ned til sjøen, her grodde det meste av det bonden trengte. I dag er det bare to gårdsbruk på Grefstad som driver med dyr og gårdsdrift. Den gang var det ca. 10 bruk som var i drift og på kartet i dag er det 10 til 15 grunneiere som har store økonomiske interesser i område som skal reguleres.

Til slutt vil jeg komme med ett lite men meget viktig innspill i saken, Grefstadraua heter den fjellknatten som stikker ut i havet mellom Stangholmen og Grefstadvika. Her ville jeg laget en enkel benk på toppen og kalt den LOSBENKEN, sender med noen prosa ord om stedet som bygger opp under mitt forslag og ønske.

PS. ta med deg diktet ut på «raua» en dag det passer.

Med vennlig hilsen Arnold Bjørklund jr.

Årstidene på Grefstadraua

Bare Vivaldi kan gi oss noe som ligner
Ett mangfold av inntrykk, følelser og lyder som svinger
Smeigende bris, frådende hav, piskende vind og bitende sno
Den gir meg 220 graders idyll og panorama
Torungen fyr, Hesnesmerke og Homborgsund blir ett fata morgana
Det er så bedøvende godt her i solgangsbrisen
Når Valøyene liksom flyter i varmedisen
Og terna i Terkelsbukt jager i buktende flukt
Mens Strandnelliken mellom steina nikker så rosa og smukt
Her for man også ett sus av fordums tider
Når hvite seil gjennom Hesnessund glider
Du ser over mot Vigen der stritt gress og vivendel rår
Hører man åredrypp og latter ? og Anna som drar i hans brune hår
Bakom på knausene flere gravrøyser stille kneiser
Ikke så ruvende og store som over en keiser
Men her ville de i evighet hvile mot solens vake
Og upåvirket nedi Stangholmsund kruser en svane med make
Men stå her også i regn og snøkav når stormen raser
Lytt til steina nedi bukta som ruller og knaser
Elementene tvinger deg til ydmyk tankegang
Att mot naturen må du spille annen rang.

Uttalelser etter varsel oppstart av reguleringsplanarbeid



Plannavn: Nye Terkelsbukt
Arealplan-ID: 375
Frist for innspill: 03.04.2025
Altinnreferanse: D36897653DB1

Svar fra berørte parter:

Navn:

JUUL-PETERSEN INGE

Telefon:**E-post:****Uttalelse**

Uttalelse til Reguleringsplanforslag. «Nye Terkelsbukt» Jeg viser til hyggelig telefonsamtale med Åslaug Iversen den 27.02 2025. Min eiendom Gnr 37 bnr 42 grenser til planforlagsområdet. Jeg ønsker herved at min eiendom tas inn i planområdet, ved at f.eks planområdets områdegrense trekkes over min hyttetomt ut mot vest, til veien på plankartet. Jeg ønsker å bygge hytte på denne hyttetomten som ligger utenfor «100 metersbeltet». 1) For noen år siden hadde min svigerdatter planer om å bygge hytte her, og vi har utarbeidet byggetegninger for tomten. (vedlegg) Men hun ombestemte seg, og det ble derfor ikke til at vi søkte Grimstad kommune om byggetillatelse den gangen. 2) Jeg har tillatelse til å kople den nye hytten til eksisterende kloakkanlegg fra de som bekostet anlegget. Anlegget ligger i veien som går langs hyttetomten. (Vedlegg) 3) Da hytten på gnr 37 bnr 63 skulle bygges, signerte vi en tillatelse til at jeg kan bygge hytte på min eiendom nærmere enn 4 meter fra vår felles grense. (vedlegg) 4) Hyttetomten min er ikke oppmålt, men dette kan vi enkelt ordne da vi har skylddelingsforretning med klar grensebeskrivelse med grenseboltene. (vedlegg) Og i oktober 2024 ble grenseboltene for min eiendom påvist i terrenget av Grimstad kommunes oppmålingsavdeling i forbindelse med oppmåling av en liten parsell på naboeiendommen Gnr 38 Bnr 119, Grevstadviga 25, ved byggemelding av forstøtningsmur og lite bygg på denne eiendommen. Jeg ønsker, og forspør herved om min hyttetomt, Gnr 37 Bnr 42, kan innlemmes i planområdet, da jeg har til hensikt å søke byggetillatelse og bygge hytte på denne tomten. Som vi avtalte i telefonen, ønsker jeg å bli holdt orientert om videre fremdrift. Arendal 28.02 2025 Inge Juul-Petersen

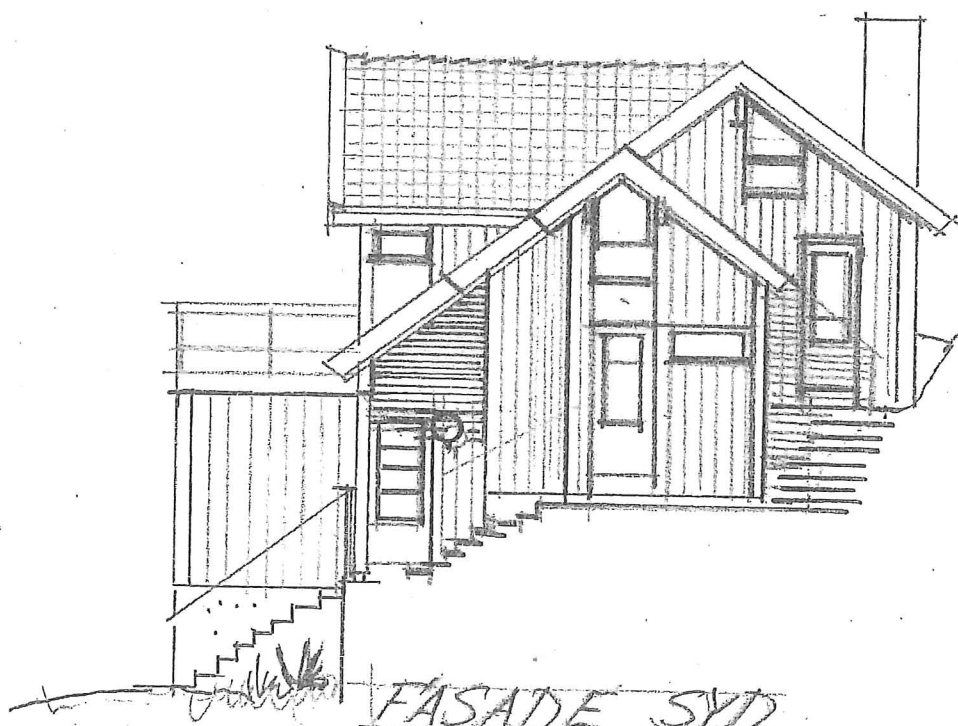
Vedlegg til uttalelsen

Uttalelse_JUUL-PETERSEN INGE_20250228_091745.pdf

Vedlegg_JUUL-PETERSEN INGE_Uttalelse til reguleringsplanforslaget.pdf



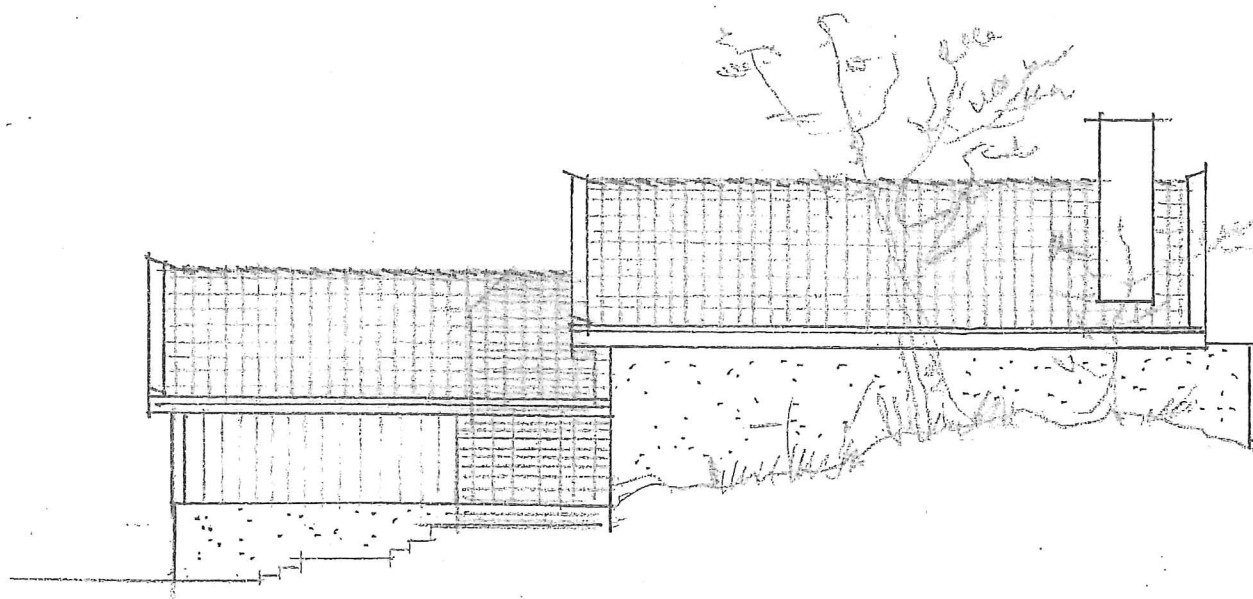
FASADE VEST



FASADE SYD

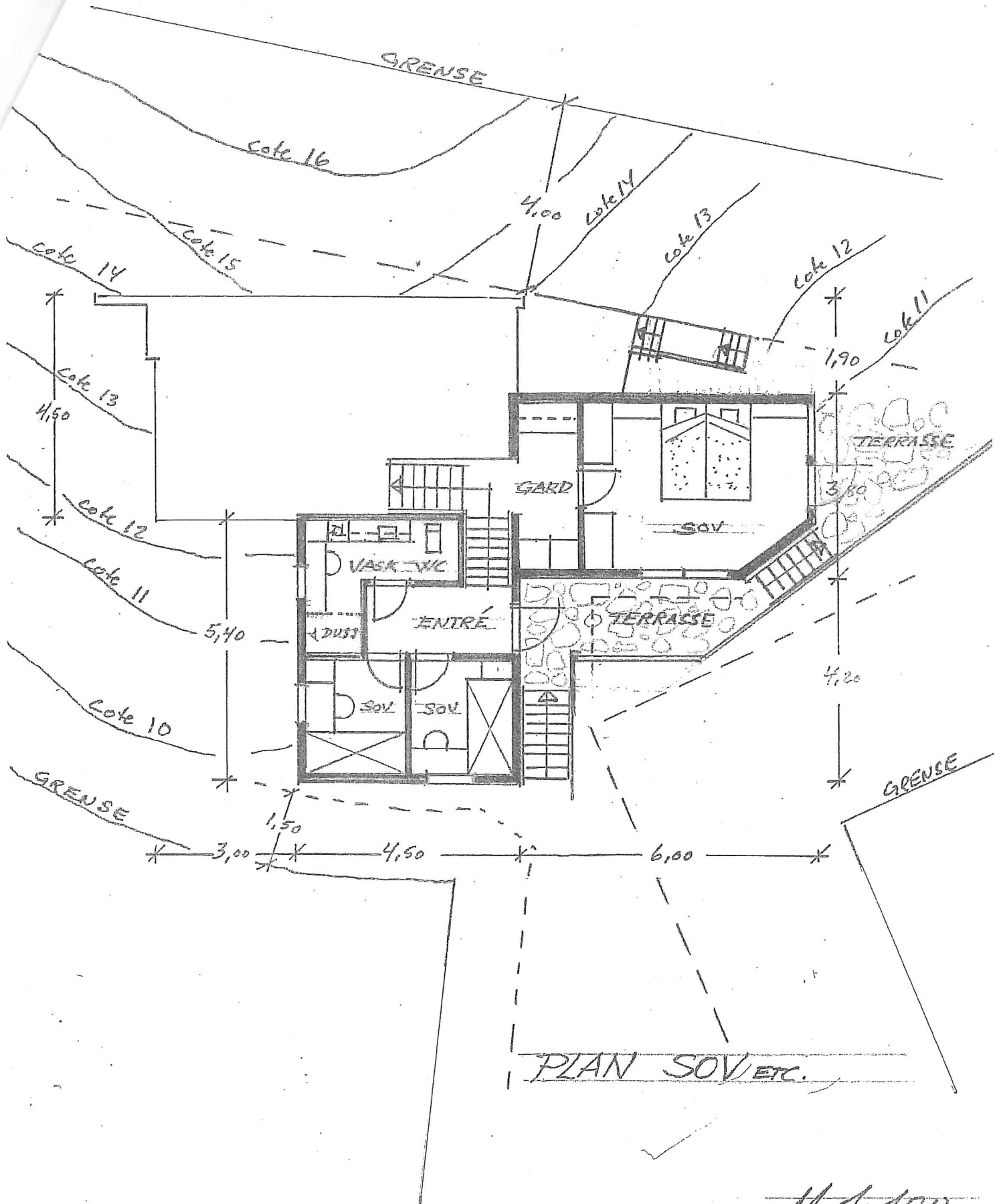
M 1:100

HYTTE GNR 37, BNR 42 STRÖMO Objektiv siv.ark. 28.09.10

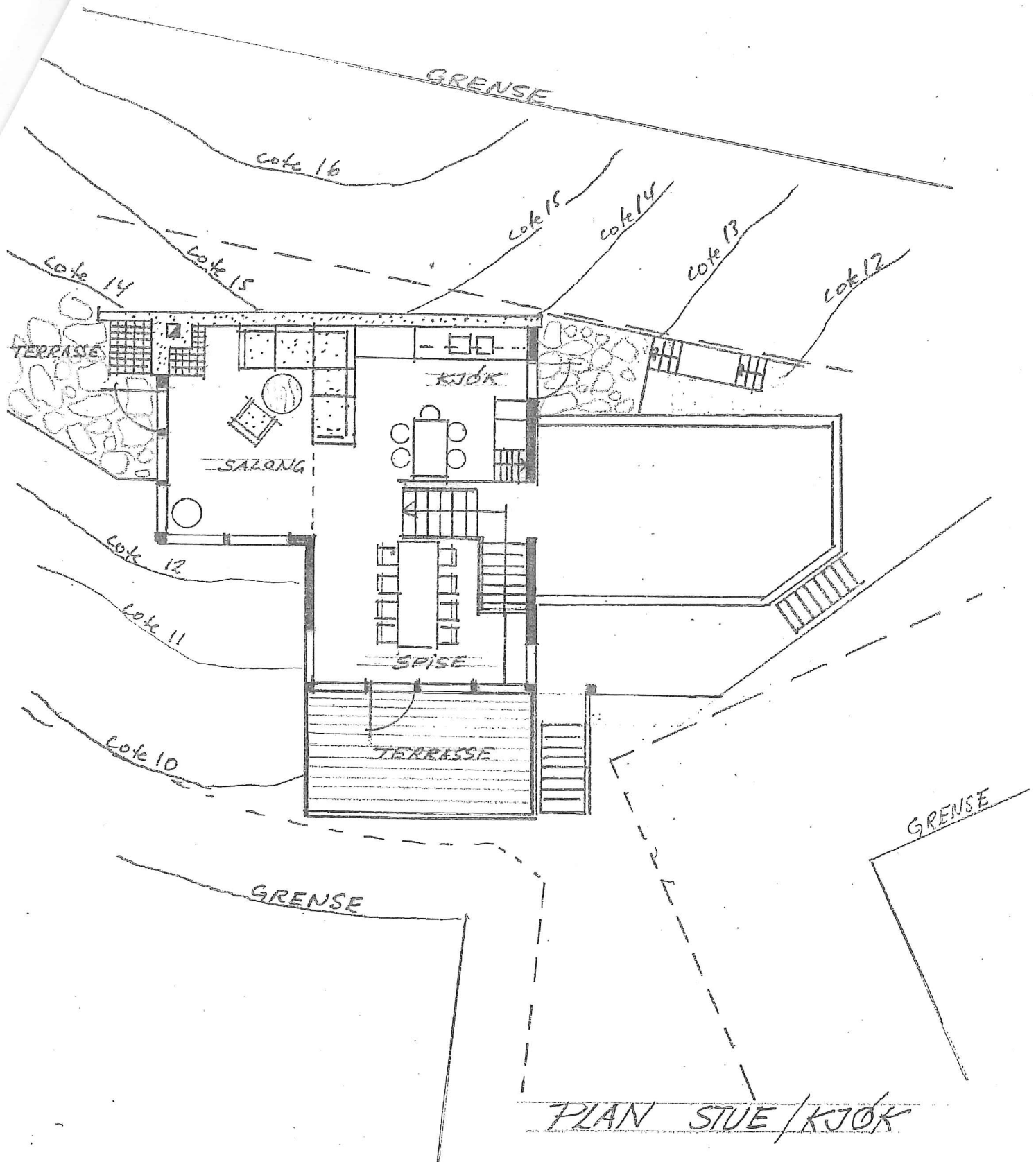


M 1:100

HYTTE GNR. 37, BNR 42 STRØM Ø ^{28.07.10} Ø. Bølvad sivak

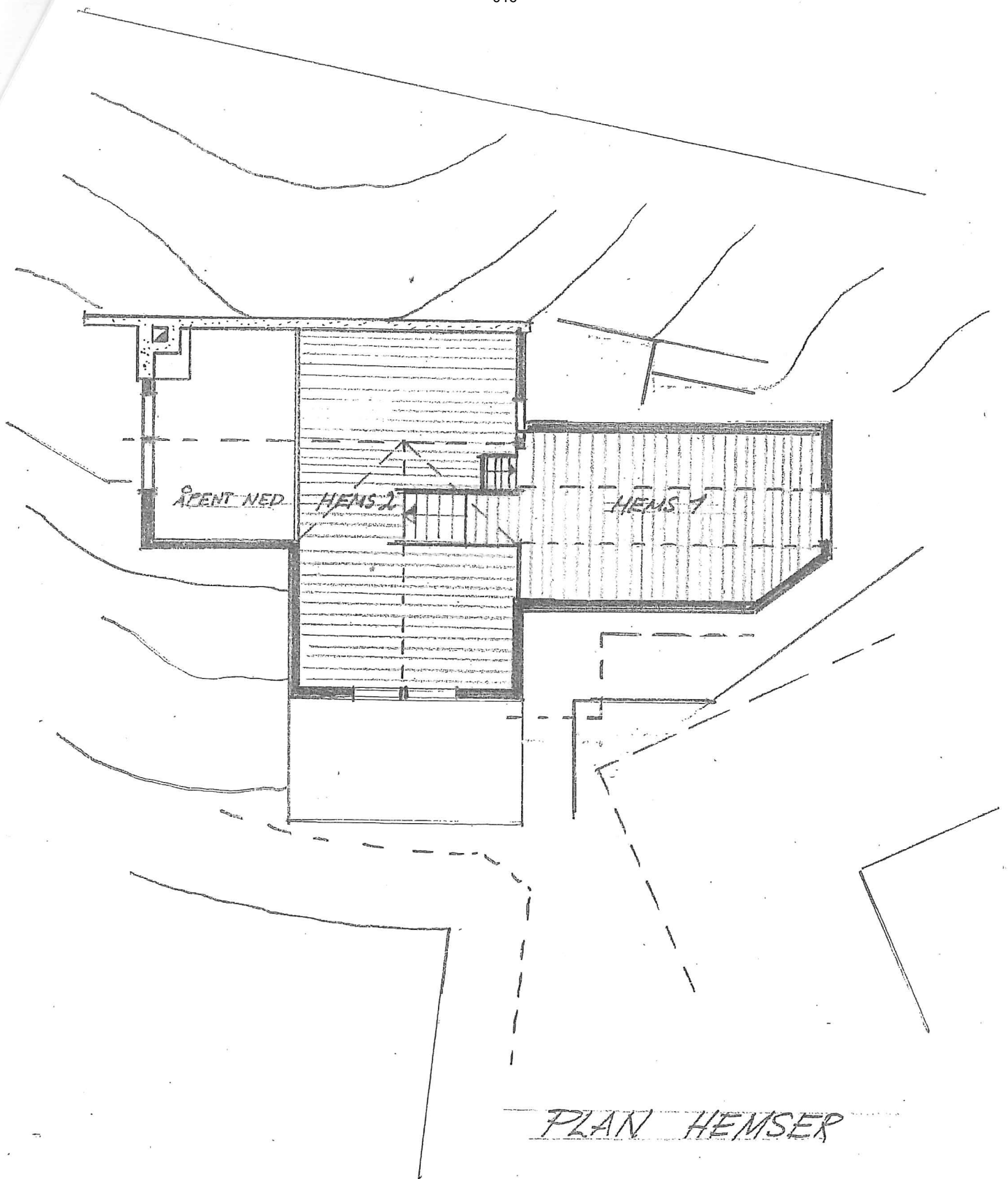


HYTTE GNR. 37, BNR. 42 STRUMØ 28.09.10
 O. B. S. Sivank



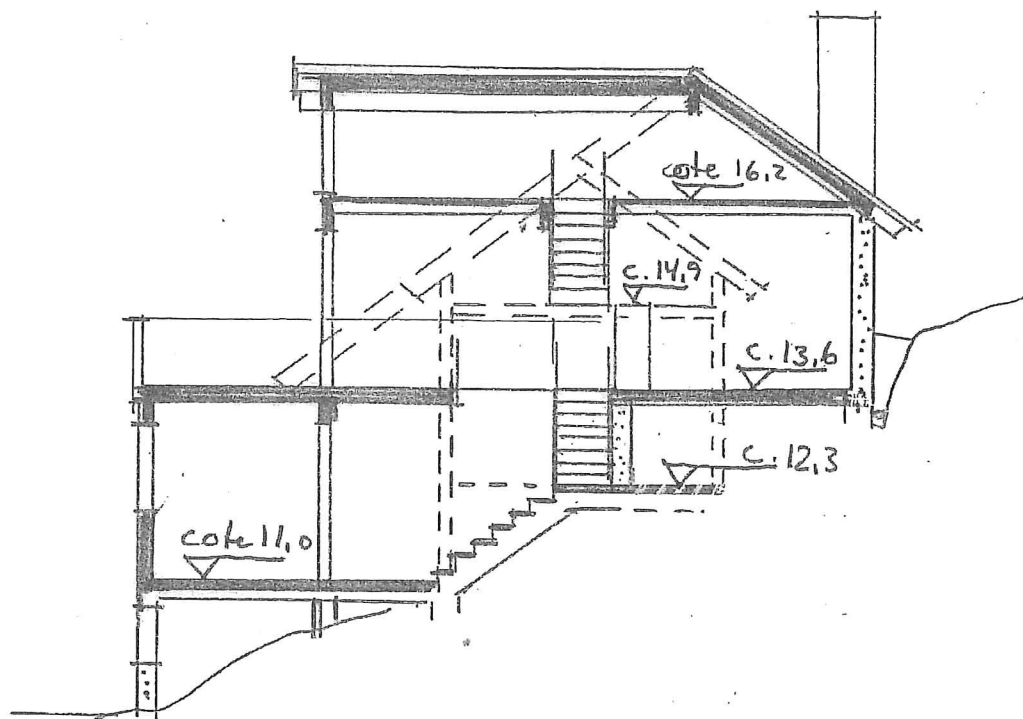
M 1:100

HYTTE GNR. 37, BNR. 42 STRØMØ P. Bjelant 28.09.10 siv. ark.

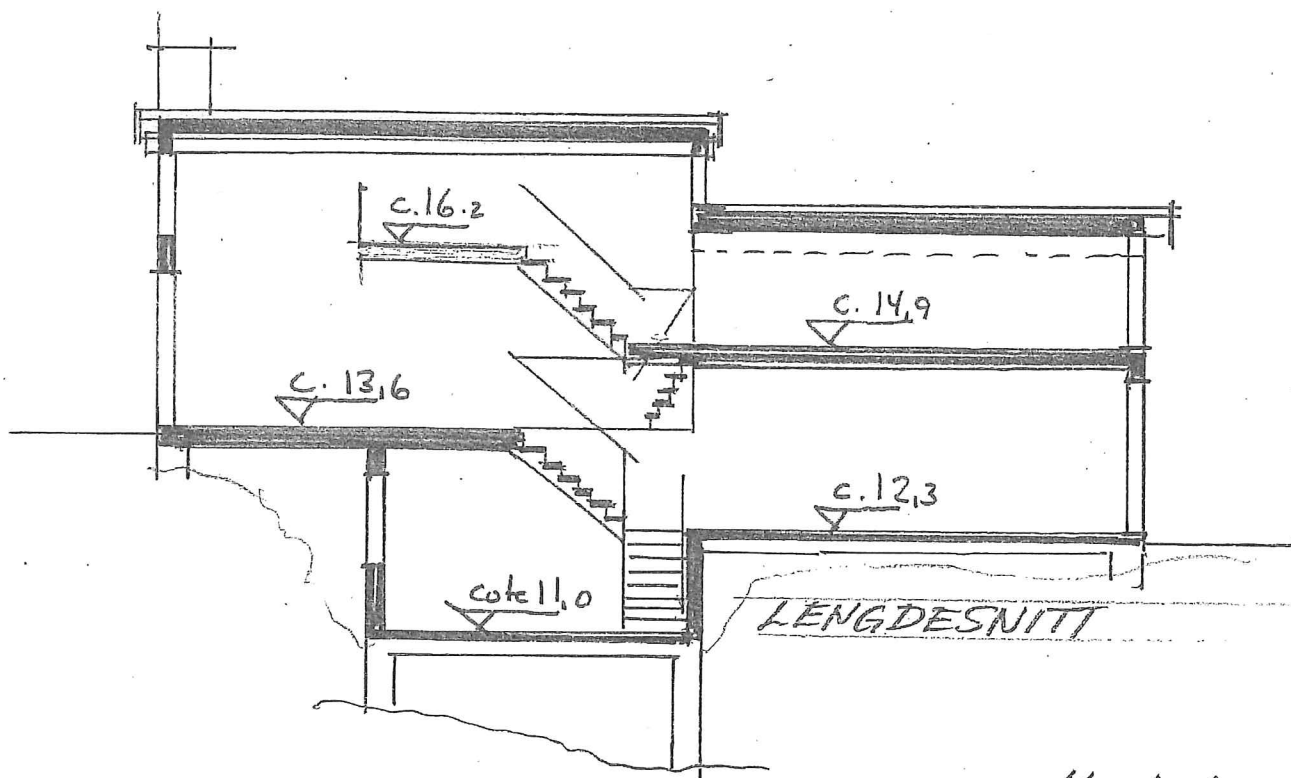


M 1:100

HYTTE GNR. 37, BNR. 42 STRÖMÖ 28.09.10
 Björn Sivak



TVERRSNITT

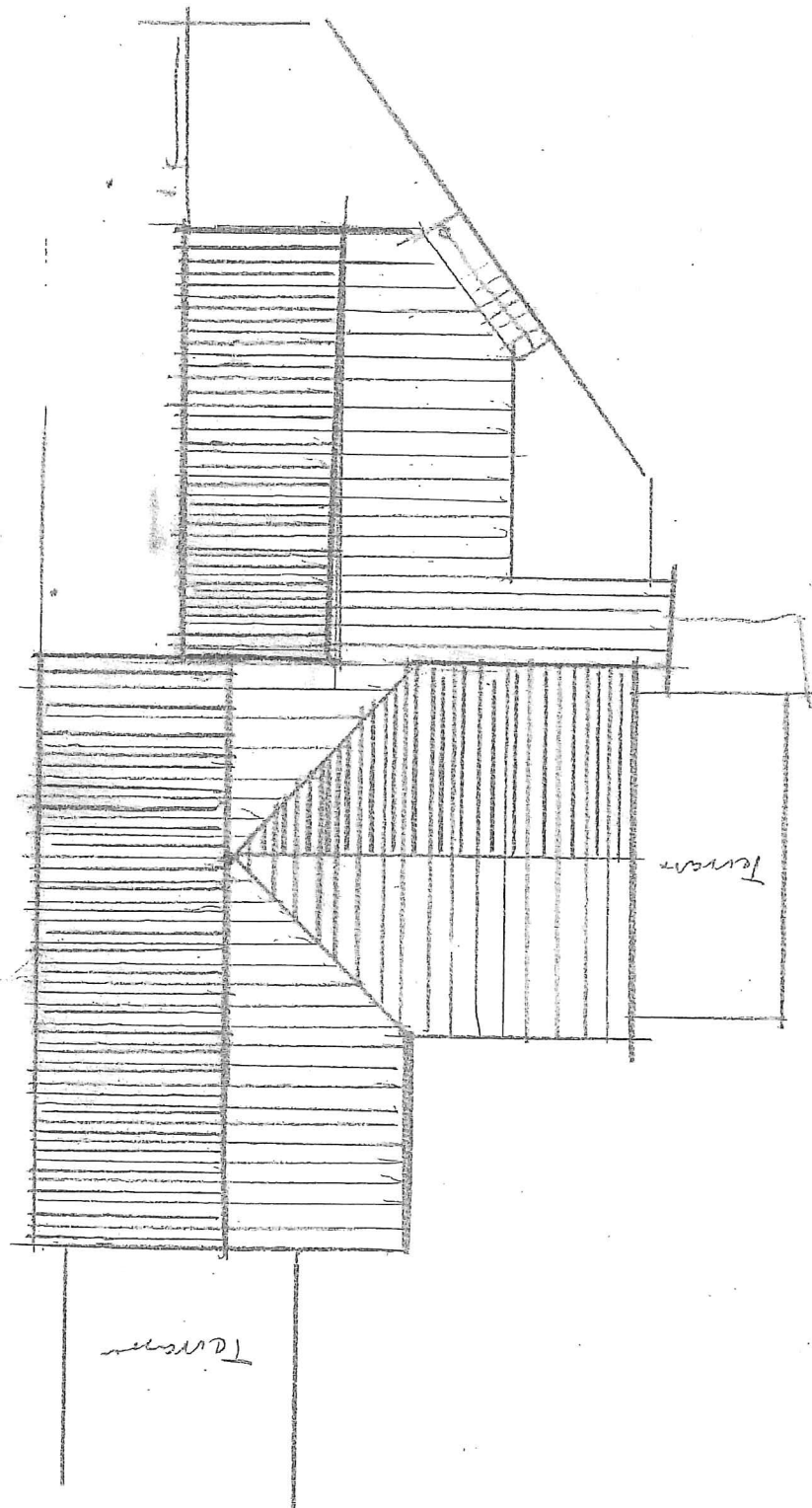


LÆNGDESNITT

M 1:100

HYTTE GNR. 37, BNR. 42 STRØMØ Østland 28.09.10
 siv ark.

TAKPLAN M 1:100



HYTTE GNR. 37, BNR. 42 STRÖMÖ Bjälbo siv ark. 28.09.10

Juul-Petersen, Inge

Fra: Kristin Beisland [kristin@beisland.com]
Sendt: 12. november 2012 00:53
Til: Juul-Petersen, Inge; Trond.G.Hansen@arendal.kommune.no
Emne: Grefstadvika

Hei!

Hører du har truffet Tore og at du etterlyser en aksept på tilkobling av vann/kloakk. Jeg refererer til korrespondanse 15. og 16.febr. 2011 og ønsker bare å **gjenta** at den dagen du har byggetillatelse for tomte di i Grefstadvika, har du også tillatelse til påkobling av vann/kloakk på lik linje med de andre som har koblet seg på min ledning.

Vennlig hilsen
Kristin Beisland

P.s.

Denne mailen sendes også Trond Hansen, som var tilhører til samtalen din med Tore tirsdag 30.oktober.

Juul-Petersen, Inge

Fra: Juul-Petersen, Inge
Sendt: 12. november 2012 09:19
Til: Kristin Beisland
Kopi: Juul-Petersen, Inge; Trond.G.Hansen@arendal.kommune.no; Gjerde, Anne-Lise
Emne: SV: Grefstadvika

Hei,

Tusen takk for mail med skriftlig avtalebekreftelse på hva vi tidligere har hatt en muntlig avtale om.

Med vennlig hilsen
Inge Juul-Petersen

Fra: Kristin Beisland [<mailto:kristin@beisland.com>]
Sendt: 12. november 2012 00:53
Til: Juul-Petersen, Inge; Trond.G.Hansen@arendal.kommune.no
Emne: Grefstadvika

Hei!

Hører du har truffet Tore og at du etterlyser en aksept på tilkobling av vann/kloakk.
Jeg refererer til korrespondanse 15. og 16.febr. 2011 og
ønsker bare å **gjenta** at den dagen du har byggetillatelse for tomte di i Grefstadvika,
har du også tillatelse til påkobling av vann/kloakk på lik linje med de andre som har koblet seg på min
ledning.

Vennlig hilsen
Kristin Beisland

P.s.

Denne mailen sendes også Trond Hansen, som var tilhører til samtalen din med Tore tirsdag 30.oktober.

ERKLÆRING VEDRØRENDE OPPFØRING AV BYGNING
NÆRMERE NABOGRENSE ENN 4,0 METER

Jfr. Plan- og bygningslovens § 70, nr. 2A.

Undertegnede eier av eiendommen til gnr. 37....., bnr. 63....., Øyvind Asbjørnsen gir herved sitt samtykke til at det på naboeiendommen gnr. 37....., bnr. 42....., Inge Juul Pettersen kan oppføres hytte inntil 1,5 meter fra felles grense.

Samtykke gis på betingelse av at bebyggelsen på gnr. 37....., bnr. 42....., utføres brannteknisk på en slik måte at det ikke begrenser mulighetene for eventuell fremtidig utvidelse av bebyggelsen på min eiendom.

DOKUMENTET KAN TINGLES.

GRIMSDAL....., den 16.09.2024

Øyvind Asbjørnsen.....

Underskrift

ØYVIND ASBJØRNSEN
08.03.1946 31973

Henvisning:

J.nr.

Kart

Tekst

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.¹⁾

Ons dag den 8. mai 1963 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården Grefstad store gr.nr. 37 br.nr. 6 av skyld mark 0,46 i Fjære herred. Forretningen er forlangt av Arne Sörensen

..... som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt. 2)

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene

Sam. O. Berge og Åsuly Voje.

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn: ³⁾ Begge.

Ved forretningen møtte: ⁴⁾

Av partene: Selger Arne Sörensen og kjøper Ingebrigt Ölnes.

Av naboer: Lars Tønnesöl ved Trygve Tønnesöl og Om. Grefstad ved fru Grefstad. Der var ingen andre naboer eller interesserte.

Over den del av gården som er fraskilt meddeles her følgende opplysninger.

¹⁾ Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

²⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

³⁾ Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20 skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt very som skjønnsmann samvit-tighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»

⁴⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses

1. AREAL Dyrket jorddekar, naturlig eng og kulturbeitedekar, produktiv skogdekar, annet areal 0,752 dekar. I alt 0,752 dekar.
2. Grensebeskrivelse ¹⁾ Utgangspunkt ved bolt ved stikkrenne i Grönnevik-veien, følger veien i S. retning til bolt, ^{18,4 m.} herfra 18,90 m. i bytte med selger ~~til~~ i N.NO. retning til bolt i heia, herfra 22,90 m. i bytte med selger i S.SO. retning til bolt hvor Lars Tønnesöl tilstøter, følger Tønnesöls bytte bytte i N.t.O. retning 8,85 m. til bolt, 24,80 m. til bolt, og 14 m. til bolt hvor Om. Grefstad tilstøter, følger Grefstads bytte ^{9,45 m.} i V.t.N. retning til bolt ved enden av et steingjerde, følger fjellfoten i bytte med selger i S.SV. retning (den rette linje) 23 m. til bolt, herfra i bytte med selger 16,20 m. i V. retning til utgangspunktet. Parsellen består vesentlig av fjell uten skog.

Parsellen skal anvendes til: ²⁾ Hyttetomt.

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til mark 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,45 Hovedbølets gjenværende areal utgjør:

Dyrket jorddekar, naturlig eng og kulturbeitedekar, produktiv skogdekar, annet arealdekar. I altdekar.

De n fraskilte del er gitt bruksnavn: ³⁾ "Granly"

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriven) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Morgan Ryder skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriven) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

Morgan Ryder
Asbjørn Vagle

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

Morgan Ryder

¹⁾ Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettiget til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kiennelse for hvor grensen skal gå.

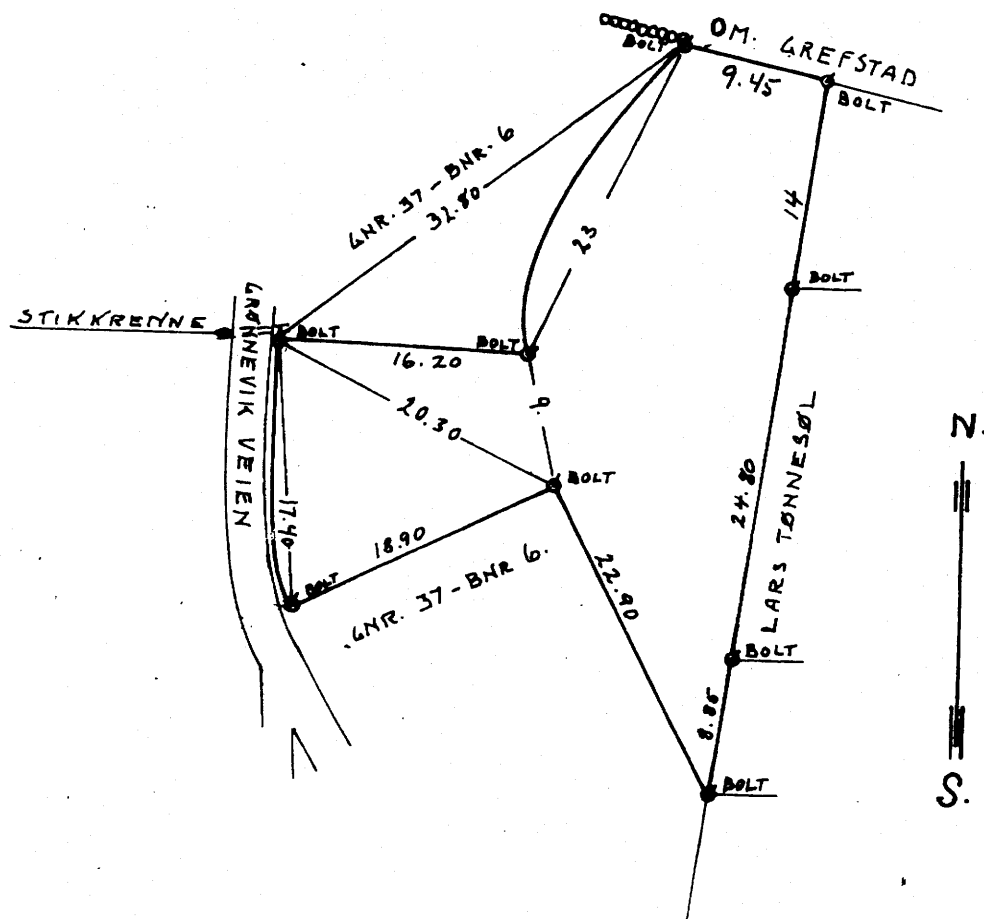
8/5-63

Kart

over parsell nr. _____ av gr.nr. 37 _____ br.nr. 6 _____

Grefstad store
(eiendommens navn)

i Fjære.

"GRANLY."0.752 DA.M = 1:500

Går til jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

..... den 19.....

.....
formann.

.....
sekretær.

Går til landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

..... den 19.....

.....
formann.

.....
fylkeslandbrukssjef.

Antatt til tinglysing 18/6-1963.

Fraser

For tinglysingen kr. 20,- betalt.

ført inn i dagboken ved

SAND SORENSKRIVEREMBEDE

som nr. 1193 den 18/6 19 63

Ført inn i grb. Fjære

XXXXXXXXXX

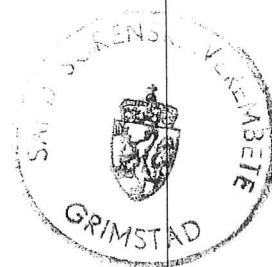
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

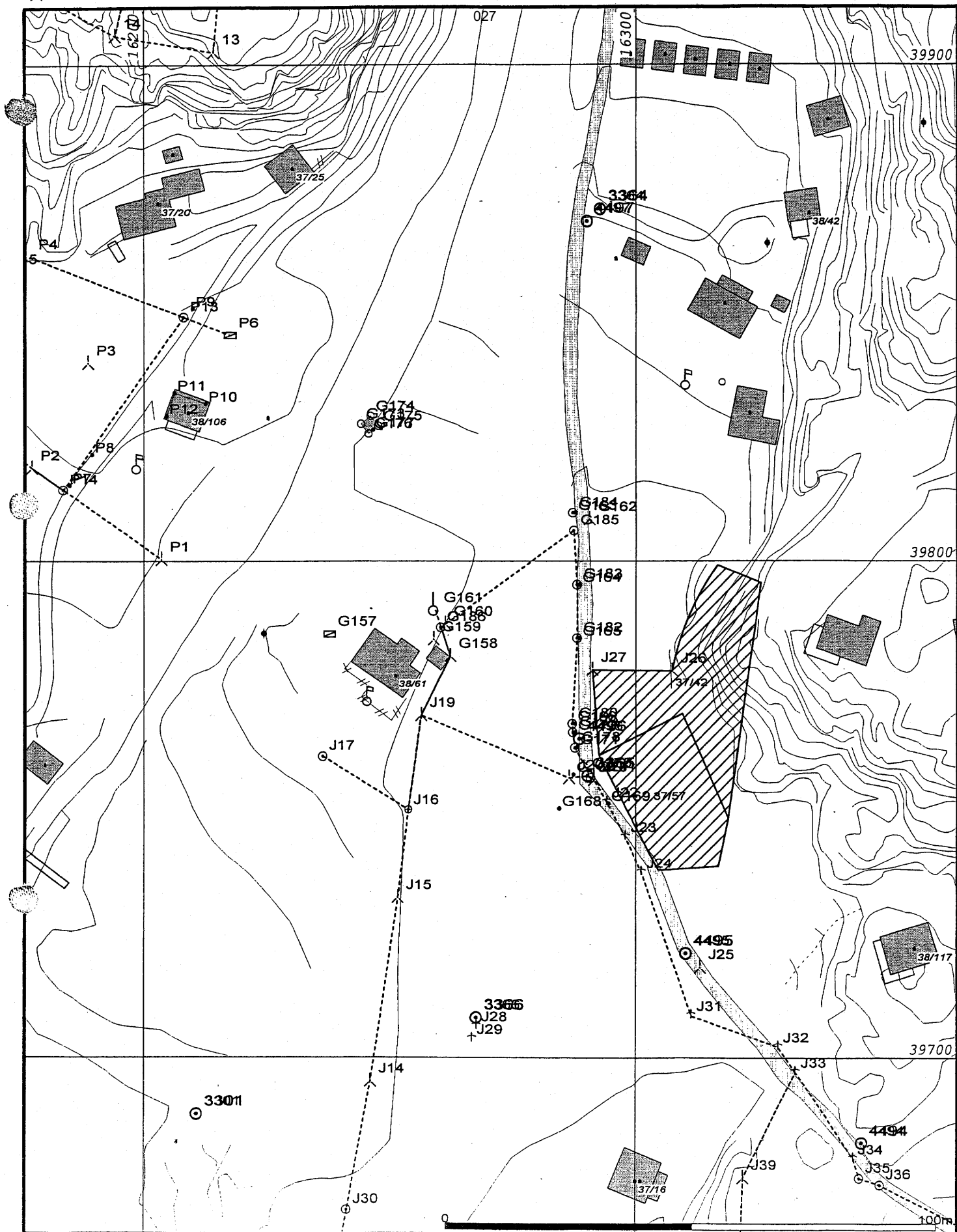
XXXXXXXXXX

Den fraskilte del har fått g.nr. 37 b.nr. 42

"Granly" av skyld 1 öre.

Fraser





Plottet er produsert med Gemini Oppmåling.



Powel Gemini AS
Fag-avdeling



Dagbok nr. 1307 19 63.

Søndre skriverembete

A. 44.

Skjøte.

Undertegnede Arne Sørensen, Grevstad i Fjære

født 10/1-1897.
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Ingebrigt Ølnes, Grevstad

født 10/10/3.1901.
(Datum og årstall)

min/vår eiendom Granly

g.nr. 37 br.nr. 42 av skyld mk/løse i Fjære herred¹)matr.nr. i¹)

for en kjøpesum stor kr. 1200,00 tolvhundrekroner

som er avgjort på en forenet måte.

Ølnes har rett til grave brønn i myren ved siden av tomten
og vei til denne.

Grefstad den 5/3. - 1963.

Arne Sørensen
(Utstederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at Arne Sørensen har underskrevet dokumentet i vårt ~~hjem~~ nærvær og at underskriveren er over 21 år.

✓ Grethe Tordal m.

Alfhild Stansen

(Attesten undertegnes, enten av to vitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

den

Til vitterlighet:

1.

2.

¹⁾ Det som ikke passer strykes.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

For tinglysingen kr. 5,- betalt.

030
ført inn i dagboken ved

SAND SORENSKRIVEREMBEDE

som nr. 1307 den 29/6 19 63.

Ført inn i grb. Fjære.

~~XXXXXXXXXX~~

Hefteiser anmerkes mot kr. ~~XX~~ 5,-.

~~XXXXXXX~~

[Handwritten signature]



Uttalelse til Reguleringsplanforslag. «Nye Terkelsbukt»

Jeg viser til hyggelig telefonsamtale med Åslaug Iversen den 27.02 2025.

Min eiendom Gnr 37 bnr 42 grenser til planforlagsområdet.

Jeg ønsker herved at min eiendom tas inn i planområdet, ved at f.eks planområdets områdegrense trekkes over min hyttetomt ut mot vest, til veien på plankartet.

Jeg ønsker å bygge hytte på denne hyttetomten som ligger utenfor «100 metersbeltet».

- 1) For noen år siden hadde min svigerdatter planer om å bygge hytte her, og vi har utarbeidet byggetegninger for tomten. (vedlegg)
Men hun ombestemte seg, og det ble derfor ikke til at vi søkte Grimstad kommune om byggetillatelse den gangen.
- 2) Jeg har tillatelse til å kople den nye hytten til eksisterende kloakkanlegg fra de som bekostet anlegget. Anlegget ligger i veien som går langs hyttetomten. (Vedlegg)
- 3) Da hytten på gnr 37 bnr 63 skulle bygges, signerte vi en tillatelse til at jeg kan bygge hytte på min eiendom nærmere enn 4 meter fra vår felles grense. (vedlegg)
- 4) Hyttetomten min er ikke oppmålt, men dette kan vi enkelt ordne da vi har skylddelingsforretning med klar grensebeskrivelse med grenseboltene . (vedlegg)
Og i oktober 2024 ble grenseboltene for min eiendom påvist i terrenget av Grimstad kommunes oppmålingsavdeling i forbindelse med oppmåling av en liten parsell på naboeiendommen Gnr 38 Bnr 119, Grevstadviga 25, ved byggemelding av forstøtningsmurer og lite bygg på denne eiendommen.

Jeg ønsker, og forspør herved om min hyttetomt, Gnr 37 Bnr 42, kan innlemmes i planområdet, da jeg har til hensikt å søke byggetillatelse og bygge hytte på denne tomten.

Som vi avtalte i telefonen, ønsker jeg å bli holdt orientert om videre fremdrift.

Arendal 28.02 2025

Inge Juul-Petersen

Uttalelser etter varsel oppstart av reguleringsplanarbeid



Plannavn: Nye Terkelsbukt
Arealplan-ID: 375
Frist for innspill: 03.04.2025
Altinnreferanse: D36897653DB1

Svar fra berørte parter:

Navn:

Telefon:

E-post:

ERIKSEN BJØRN

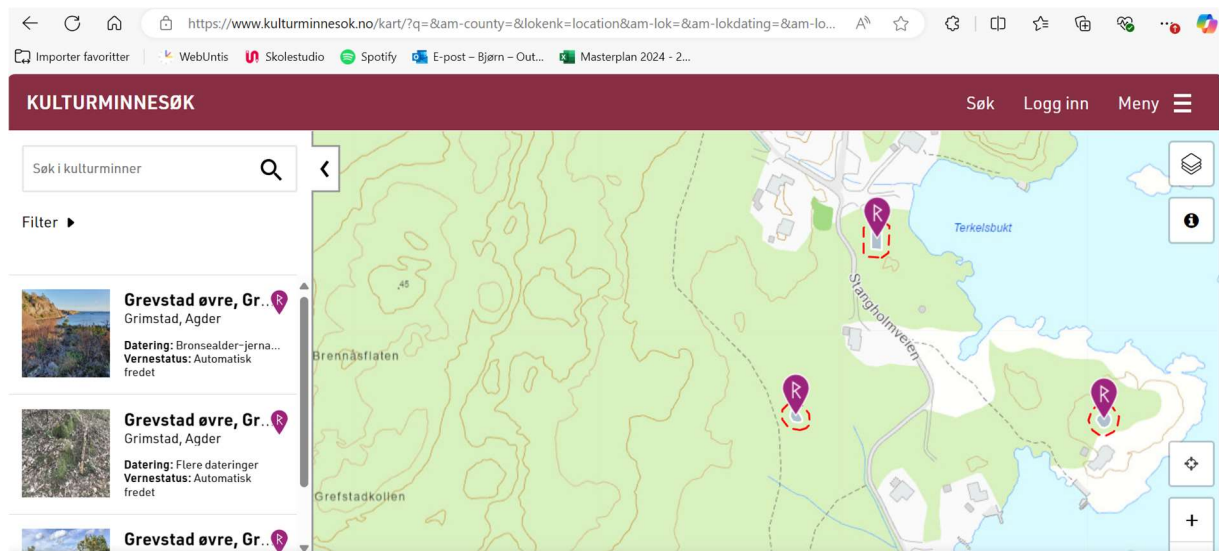
Uttalelse

I eksisterende reguleringsplan for Terkelsbukt, så er det regulert inn både offentlig parkering (OP2) og privat parkering (PP7) inne på vår tomt (38/101), samt friområdet. Dette vil medføre sprengning og omfattende arbeider inne på friområdet og 38/101. Vi ber om at parkering, OP2, flyttes og at parkering, PP7, reduseres i ny reguleringsplan. PP7 er det i dag lite behov for da det de senere år er etablert vei og hytteierne i området kjører frem til egen hytte og parkerer der. Det er to hytter som fremdeles har parkeringsbehov ved nevnte PP7 og de benytter eksisterende etablerte parkering. OP2 kan flyttes til OP1, den vil da måtte utvides noe. Alternativt er det også en idé at kommunen kjøper hele eller deler av PP1 og PP2 da disse i liten/ingen grad benyttes i dag. Ellers er det prinsipielt problematisk å etablere parkering innenfor 100 meters sonen, så ideelt sett bør ytterligere offentlige parkeringer legges utenfor denne sonen. Når det gjelder gravrøys i sørøstre del av nytt reguleringsplan, så legger vi merke til at gravrøysa er tegnet inn ulikt i Askeladden og på Kulturminnesøk. Gravrøysa er reelt sett lengre vest oppe på høydedraget slik kartet i Kulturminnesøk angir. Se vedlegg. Basert på all risiko og bekymring som nevnes i søknaden når det gjelder sårbar natur, påvirkning av nærområdet, strandsonen, kyststien og dyrelivet i området så er vi meget skeptisk til å utvide hytteområdet utenfor eksisterende etablerte grenser. Nasjonale føringer legger opp til at eksisterende områder skal fortettes og at etablering av nye områder skal unngås. I lys av dette ser vi en slik massiv utbygging av et nytt område som problematisk. Som et minstekrav til utvidelse må være at det planlegges inn rikelig med grønne lunger og en kraftig reduksjon av antall nye hytter/hus.

Vedlegg til uttalelsen

Uttalelse_ERIKSEN BJØRN_20250306_213900.pdf

Vedlegg_ERIKSEN BJØRN_Gravrøys, kart.pdf





Kommentar til plan Nye Terkelsbukt.

Fra Finn Erling Birkeland <finnerlingbirkeland@gmail.com>

Dato on. 12.03.2025 11:59

Til Åslaug Iversen <aaslaug@egdeplan.no>; finnerlingbirkeland@gmail.com
<finnerlingbirkeland@gmail.com>

Hei.

Jeg er eier av Grefstadviga66, nederst mot stranden Grefstadviga.

Har en sterk oppfordring om at det må avsettes areal til parkering for badegjester ved Grefstadviga strand.

Vi har en ide om at det lages en stor parkering i tillegg til den offentlige parkeringen på venstre siden av bekken ,sett ovenifra.

Så lages en bom slik at badegjester kan gå ned til stranden,som de må på de fleste angre strender i Grimstad/Fevik.

Det er privat vei på høyre siden av bekken ,og her går hovedtrafikken ned til stranden.(kommer nærmere sjøen da)

Det er i dag stor trafikk gjennom vår tun som er trang nok fra før, og dette blir jo forverret med en utbygging av så mange fritidsboliger og hus som er planlagt.Vi opplever mange biler som har det veldig travelt,og har lite respekt for oss som ønsker å feriere.

Har sendt en kommentar om dette til kommunen også.

Mvh Lillian og Finn Erling Birkeland-Grefstadviga 66
Tlf:90727780



Grimstad
kommune

Henvendelse til kommunen

Innsendt	12.03.2025 11:24:56
ReferanselD	GKO123-1867225

Din henvendelse

- ☐ Helse, omsorg og sosiale tjenester
- ☐ Kultur, idrett og fritid
- ☐ Barnehage
- ☐ Skole
- ☐ Plan, bygg og eiendom
- ☒ Vei, parkering og havn
- ☐ Vann og avløp
- ☐ Leie bygg eller lokaler
- ☐ Næring, bevilling, skatt og betaling
- ☐ Brann og beredskap
- ☐ Annet

Hei!

Vi har en kommentar til plan om nye Terkelsbukt.

Vi minner om tidligere brev fra oss om bekymring til stor trafikk ned til Grefstadviga stranden om sommeren. Der er det stor trafikk fra før, og dette vil bli mye mer plagsomt med så mange boliger/hytter som er planlagt.

Vi har en tydelig oppfordring om ny parkering over eksisterende hytter før stranden, og gangvei avstengt med bom må vurderes.

Vi har telt ca 100 biler på jordet/friområdet på fine dager, og dette øker jo selvfølgelig.

Det er stor fart, og liten forståelse for oss som ønsker å feriere der.

Mvh Lillian og Finn Erling Birkeland-Grefstadviga 66.

PlanID 375

Vedlegg

Ingen vedlegg er lagt til

Kontaktinformasjon

Fornavn Finn Erling	Etternavn Birkeland
------------------------	------------------------

E-post

finnerlingbirkeland@gmail.com

Telefon

90727780

From: Tømrer Finn E. Birkeland <finnerlingbirkeland@gmail.com>
Sent: 17. mars 2021 14:51
To: gisle@edenseiendom.no; Postmottak Grimstad
Subject: Fortetting av plan for Grefstadheia og terkelsbukt

Categories: TL

Hei!

Vil med denne mailen minne om viktighet av parkeringsmuligheter for besøkende av strandområdene/hytteturister.

Vi har hytte nederst mot Grefstadviga stranden. (Grefstadviga 66)

Denne veistubben er privat gjennom år eiendom..(på høyre side ved siste veikrysset)Den andre siden er kommunal.

Besøkende tar letteste vei ned til stranda, gjerne veldig hastverk...

Dette synes vi er veldig irriterende ved fine dager med mye folk på tur.

Hvis det skal lages nye planer om fortettelse synes vi at vi burde bli hørt ang mer trafikk i området.

Lages ny parkering ved det siste jordet før krysset vil vi foreslå.

Vi har i utgangspunktet lyst til å stenge vår vei ned til stranda for biltrafikk, men så lenge eiere av stranden har utleie til kommunen,er det vel noe med veirett osv .

Den kommunale parkeringsplassen er ikke stor nok sånn som det er i dag.

Mvh Lillian og Finn Erling Birkeland
Hytteier ved Grefstadviga 66.

Sendt fra [E-post](#) for Windows 10



Grimstad
kommune

Henvendelse til kommunen

Innsendt	24.03.2025 22:33:02
ReferanselD	GKO123-1868547

Din henvendelse

- ☐ Helse, omsorg og sosiale tjenester
- ☐ Kultur, idrett og fritid
- ☐ Barnehage
- ☐ Skole
- ☐ Plan, bygg og eiendom
- ☒ Vej, parkering og havn
- ☐ Vann og avløp
- ☐ Leie bygg eller lokaler
- ☐ Næring, bevilling, skatt og betaling
- ☐ Brann og beredskap
- ☐ Annet

Hei. Har en kommentar til reguleringsplan Nye Terkelsbukt, planid 375.

Vi er eiere av Grefstadviga 66, og eier veien ned til Grefstadviga Strand sammen med Petter Dalen og Kjell Beisland. (privat vei på høyre side av veien ned) Har en sterk anmodning om å sette av areal til parkering, når så mange hytter planlegges i området. Vi ønsker å stenge den private veien ned til stranden med bom. Det er off vei på andre siden av bekken som kan brukes i tillegg. Ved gode dager er det i dag veldig stor trafikk av biler som viser lite hensyn til oss beboere. Har pratet med alle hytteiere i området, og de er enige om at det nå er nok, og vi vil gå fôr veistenging om mulig. Mvh Lillian og Finn Erling Birkeland. Rennehaven22 B, 4760 Birkeland

Plan ID 375 Nye Terkelsbukt

Vedlegg

Ingen vedlegg er lagt til

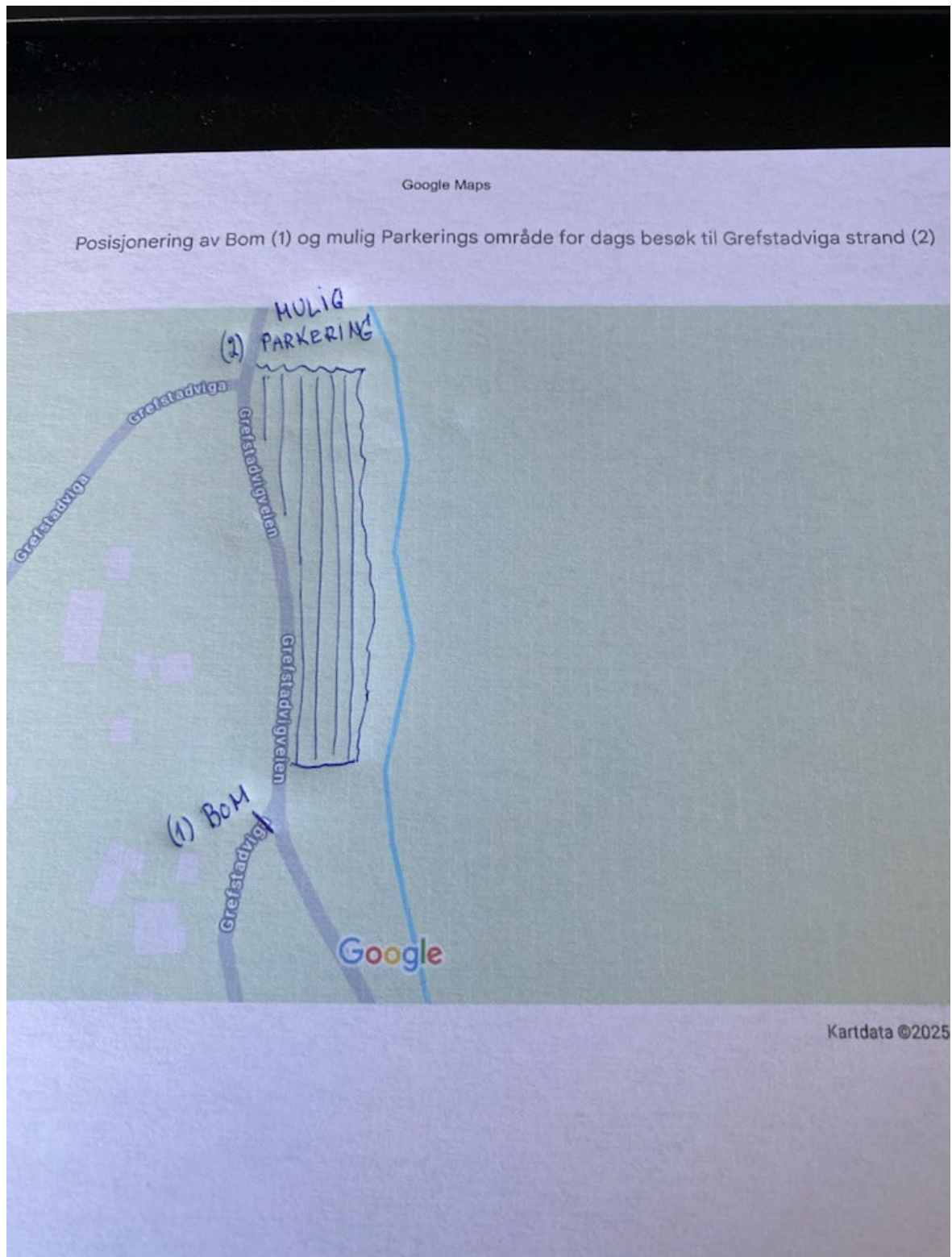
Kontaktinformasjon

Fornavn Finn Erling	Etternavn Birkeland
E-post finnerlingbirkeland@gmail.com	

Telefon

90727780

Fra: [Finn Erling Birkeland](#)
Til: [Åslaug Iversen](#)
Emne: Reguleringsplan nye Terkelsbukt.
Dato: onsdag 9. april 2025 16:40:11



Uttalelser etter varsel oppstart av reguleringsplanarbeid



Plannavn: Nye Terkelsbukt
Arealplan-ID: 375
Frist for innspill: 03.04.2025
Altinnreferanse: D36897653DB1

Svar fra berørte parter:

Navn:

IMENES BEN JARLE

Telefon:**E-post:****Uttalelse**

Som eiere av Stangholmveien 31, gnr/bnr 38/109, ønsker vi å opplyse om tinglyste rettigheter som følger denne eiendommen. Gnr/bnr 38/109 har tinglyst rett til parkering (dagbok nr 2080 1967) på eiendom gnr/bnr 38/1, som er omfattet av reguleringsplanen. Gnr/bnr 38/109 har også veirett over eiendom gnr/bnr 38/1 til Stangholmveien. En delvis målsatt skisse med inntegnet parkeringen er tinglyst. Vedlagt er tinglysningsdokumentet samt et kartutsnitt som viser parkeringen og vei inntegnet. Reguleringsplan for dette området må derfor hensynta disse rettene.

Vedlegg til uttalelsen

Uttalelse_IMENES BEN JARLE_20250315_122148.pdf

Vedlegg_IMENES BEN JARLE_Kart_Gnr38Bnr109.pdf

Dagbok nr 2080 19 67.
Sand sorenskriverembete
A-63.

overenskomst.

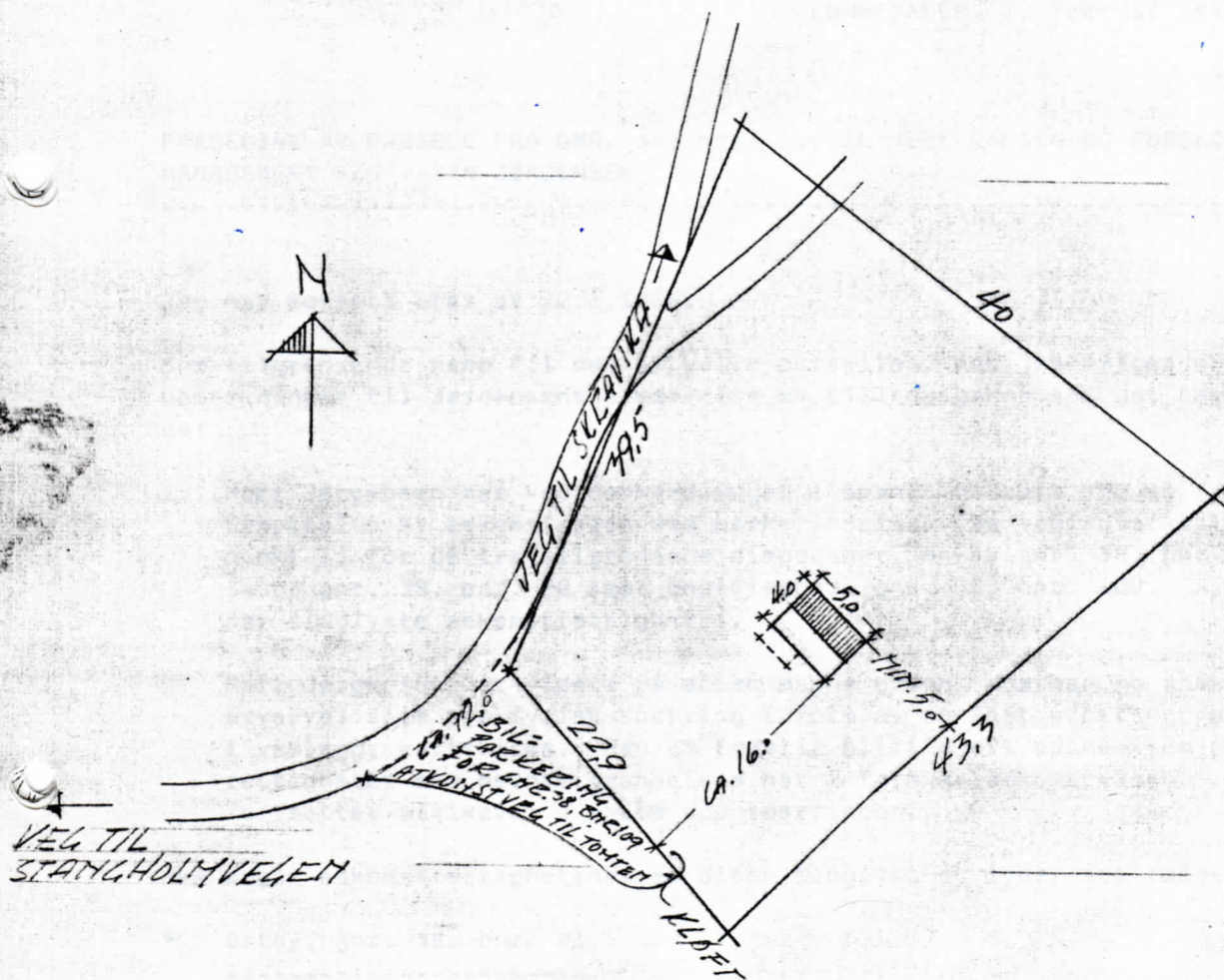


Ottar S. Hope gi avkall
på rett til brunn på
gn. 38 bnr. 1 og gi iske-
dufor atkrevet til sin
frukt som vist på situa-
syonsplan datert 15-4-67
med bilparkeringsplass
ved frukten og bilparker-
ingsplan ick til Sigmund
Høys parkeringsplan ved
Stangholmenvegen / Østra-
vikvegen.

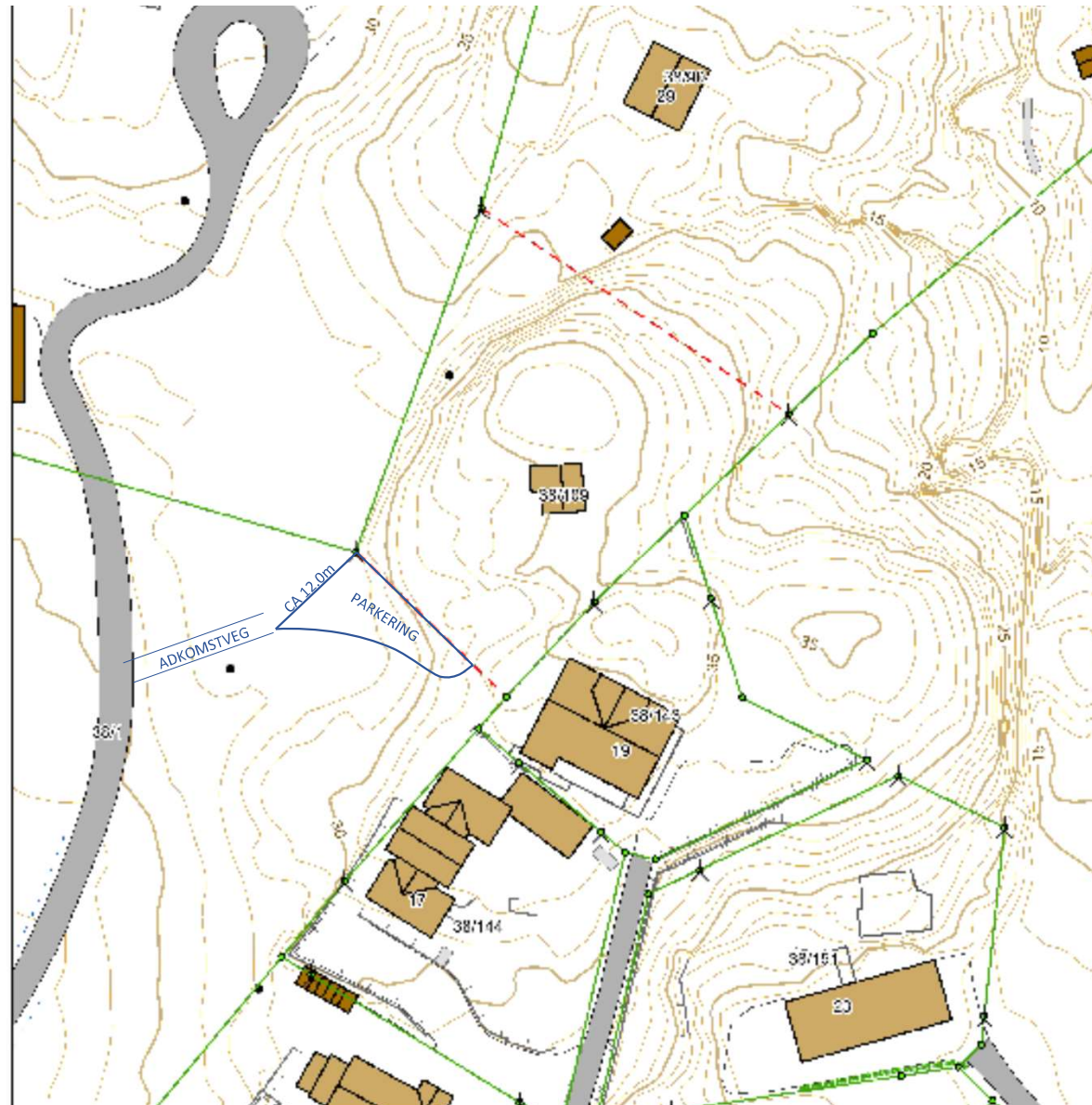
Grefstad 11-8-67

Ottar S. Hope. Sigfred Jørgensen

Anna Jørgensen.



SITUATIONS PLATN, MAL 1:500
OVER "HAUSIA"
GMR. 38 BMR. 109
ASLO. 15-4-67



Fra: [Marit Sauge](#)
Til: [Åslaug Iversen](#)
Emne: Nei til nedbygging av Terskelbukt!
Dato: onsdag 19. mars 2025 20:41:27

Vedr forslag om reguleringsplan for "Nye Terskelbukt".

Vi stiller oss bak protesten fra Stangholmen Vel og viser til de mange og vektige argumentene de har lagt til grunn.

Det kan føyes til at den foreslåtte utbyggingen vil øke biltrafikken i området sterkt og bli en stor belastning for alle som bor og har hytte i området.

Som hytteeiere opplever vi allerede svært mye støy og eksos fra fritidsbåter i Skraviga.

Terskelbukt er i dag et idyllisk område, som har en mistelig naturverdi både for mennesker og andre arter, flere av dem rødlistet.

Marit og Kirsten Sauge
Stangholmdveien 29

Fra: [Dag Waldenstrøm](#)
Til: [Åslaug Iversen](#)
Emne: Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid - Nye Terkelsbukt.
Dato: torsdag 20. mars 2025 14:43:29

Viser til varsel om oppstart av reguleringsplan for Nye Terkelsbukt mottatt på Altinn 18.02.2025.

Undertegnede er sterkt imot forslaget til reguleringsplan for «Nye Terkelsbukt». En utbygging av 150–200 enheter i et uberørt kystområde vil ha alvorlige og irreversible konsekvenser for natur, friluftsliv og lokalmiljø. Vi ber forslagsstiller om å skrinlegge planene.

Våre hovedinnvendinger:

1. I strid med nasjonale føringer og strandvernet

Utbyggingen bryter med plan- og bygningslovens §1-8, som krever særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap i 100-metersbeltet. Den strider også mot nasjonale mål om bevaring av strandsonen, reduserte klimautslipp og bærekraftig arealbruk.

2. Ødeleggende for natur og biologisk mangfold

Området inneholder flere verdifulle naturtyper og registrerte rødlistearter, inkludert sterkt truede sjøfugler som lomvi og makrellterne. En utbygging her vil føre til tap av viktige leveområder og bidra til ytterligere nedgang i sårbare arter.

3. Forringelse av friluftsområder og kyststi

Tiltaket vil ødelegge viktige turstier i skogen, redusere allmennhetens tilgang til strandsonen og forringe «Stangholmen friområde» – et av de få uberørte rekreasjonsområdene i området. Stangholmveien må også bevares som turvei og tåler ikke økt trafikk.

4. Grimstad kommune er allerede på sisteplass i naturtap

Grimstad er nylig rangert som den kommunen i Norge som bygger ned mest natur (356. plass). Ytterligere nedbygging av kystområder vil forsterke denne negative trenden og være et alvorlig feiltrinn.

5. Planen bryter med prinsippet om fortetting

Politiske føringer vektlegger at ny utbygging skal skje gjennom fortetting i allerede bebygde områder. Denne planen går i motsatt retning ved å åpne et nytt, uberørt kystnært område for omfattende nedbygging. Dette er et klart brudd med moderne by- og arealplanlegging, som skal begrense naturinngrep og sikre bærekraftig arealbruk.

6. Kommuneplanen fra 1990 er utdatert

Arealene for fritidsboliger ble vedtatt på et sviktende kunnskapsgrunnlag for over 30 år siden. Siden den gang har miljøfaglig kunnskap og nasjonale føringer endret seg

vesentlig. Planen må revideres for å gjenspeile dagens forståelse av naturvern og bærekraft.

Konklusjon

Utbygging i dette området er uakseptabelt. Sammen med Stangholmen Vel ber eg forslagsstiller om å trekke arbeidet med ny reguleringsplan og oppfordrer til en revidering av kommuneplanen for å sikre varig vern av dette verdifulle kystområdet.

mvh

Dag Waldenstrøm

Stangholmveien 50.

Eg er klar over at fristen for kommentarer er utgått men eg har nå blitt klar over at reguleringsarbeidet også vil/kan medføre at grøntområder/friområder innenfor eksisterende regulerte hytteområder også kan omreguleres til hyttetomter - da som såkalt fortetting. Det er altså ikkje kun fortetting i form av at områder som allerede er regulert til hytter fortettes ved at det bygges fleire hytter på store tomter men at eksisterende grøntområder/friområder innenfor områder regulert til hyttebygging omreguleres til hytter.

Dette meiner eg ikkje kom klart fram i skrivet dere sendte ut og eg ber derfor om at våre nye kommentarer tas hensyn til.

Me vil sterkt motsette oss den type fortetting da dette vil/kan sterkt forringe eksisterende eiendommer ved at eksempelvis tomter solgt som utstiktstomter mister utsikten dersom regulerte grøntarealer/friområder tillates bebygd.

Fra: [Åslaug Iversen](#)
Til: [Åslaug Iversen](#)
Emne: VS: Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid - Nye Terkelsbukt.
Dato: mandag 5. mai 2025 08:40:35

Fra: Dag Waldenstrøm <dag.waldenstrom@lyse.net>

Sendt: mandag 5. mai 2025 08:26

Til: Åslaug Iversen <aaslaug@egdeplan.no>

Emne: Fwd: Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid - Nye Terkelsbukt.

Hei igjen

Eg er klar over at fristen for kommentarer er utgått men eg har nå blitt klar over at reguleringsarbeidet også vil/kan medføre at grøntområder/friområder innenfor eksisterende regulerte hytteområder også kan omreguleres til hyttetomter - da som såkalt fortetting. Det er altså ikkje kun fortetting i form av at området som allerede er regulert til hytter fortettes ved at det bygges fleire hytter på store tomter men at eksisternde grøntområder/friområder innenfor områder regulert til hyttebygging omreguleres til hytter.

Dette meiner eg ikkje kom klart fram i skrivet dere sendte ut og eg ber derfor om at våre nye kommentarer tas hensyn til.

Me vil strekt motsette oss den type fortetting da dette vil/kan strekt forrringe eksisternede eiendommer ved at eksempelvis tomter solgt som utstiktstomter mister utsikten ved at regulerte grøntarealer/friområder tillates bebygd.

mvh

Dag Waldenstrøm

Stangholmveien 50.

Fra: [Zachariassen, Hege](#)
Til: [Åslaug Iversen](#)
Emne: Reguleringsplan for Nye Terkelsbukt
Dato: fredag 21. mars 2025 13:15:30

Vi er sterkt imot forslaget til reguleringsplan for «Nye Terkelsbukt». En utbygging av 150–200 enheter i et uberørt kystområde vil ha alvorlige og irreversible konsekvenser for natur, friluftsliv og lokalmiljø. Vi ber forslagsstiller om å skrinlegge planene.

Vi ser hvor ødeleggende den allerede årelange utbyggingen av området har vært for naturen og miljøet rundt Stangholmen. Utbyggingen er heller ikke estetisk pent utført. Vi mener at videre utbygging i dette området er uakseptabelt. Tiltaket vil ødelegge viktige turstier i skogen, redusere allmennhetens tilgang til strandsonen og forringe «Stangholmen friområde»

Vi ber forslagsstiller om å trekke arbeidet med ny reguleringsplan og oppfordrer til en revidering av kommuneplanen for å sikre varig vern av dette verdifulle kystområdet.

Vennlig hilsen
Kristin og Hege Zachariasen m/familie
Stangholmveien 123

Uttalelser etter varsel oppstart av reguleringsplanarbeid



Plannavn: Nye Terkelsbukt
Arealplan-ID: 375
Frist for innspill: 03.04.2025
Altinnreferanse: D36897653DB1

Svar fra berørte parter:

Navn:

RUI JANNE CECILIE

Telefon:

E-post:

Uttalelse

Eiere av Stangholmveien 82, vil med dette uttrykke sterk motstand mot den foreslåtte svært omfattende reguleringsplanen for «Nye Terkelsbukt». Forslaget om å bygge så mange som 150–200 enheter i et intakt og uberørt kystområde vil påføre naturen, friluftslivet og lokalsamfunnet alvorlige og irreversible skader. Omfanget av foreslått utbygging er svært inngripende. Vi oppfordrer derfor forslagsstiller til å legge bort disse planene. Dette begrunnes med - alle punktene er utdypet i vedlegget: 1. Kommuneplanen fra 1990 er utdatert 2. Manglende radon-problematisering av planområdets egnethet for storstilte boligbygging (se kart i vedlegg) 3. Alvorlig trussel mot natur og biologisk mangfold 4. Skader på verdifulle friluftsområder, stier og etablert kyststi 5. Strid med nasjonale føringer og strandvernet 6. Brudd på prinsippet om fortetting 7. Mulig manglende vern av fornminner

Konklusjon: Den foreslåtte utbyggingen i dette området er uakseptabel. I lys av den senere tids debatt om nedbygging av norsk natur og biotoper, bør det manes til stor grad av forsiktighet ved beslutninger om ytterligere nedbygging av kystområder. Eiere av Stangholmveien 82 ber forslagsstiller om å trekke arbeidet med den nye reguleringsplanen og oppfordrer til en revisjon av kommuneplanen for å sikre varig vern av dette verdifulle kystområdet. Om forslaget ikke trekkes, bør omfanget reduseres betydelig og planen bør ikke utvides til området sørvest for Terkelsbukt.

Vedlegg til uttalelsen

Uttalelse_RUI JANNE CECILIE_20250323_143934.pdf

Vedlegg_RUI JANNE CECILIE_Høringssvar til «Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid - Nye Terkelsbukt».pdf

EGDEPLAN AS

Sømsveien 18

4970 Fevik

Vår referanse: Høringssvar fra Stangholmveien 82**Deres referanse:** Nye Terkelsbukt, Arealplan-ID: 375, Saksnummer 2025/66

22. mars 2025

Høringssvar til «Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid - Nye Terkelsbukt»

Vi, eiere av Stangholmveien 82, vil med dette uttrykke sterk motstand mot den foreslåtte svært omfattende reguleringsplanen for «Nye Terkelsbukt». Forslaget om å bygge så mange som 150–200 enheter i et intakt og uberørt kystområde vil påføre naturen, friluftslivet og lokalsamfunnet alvorlige og irreversible skader. Omfanget av foreslått utbygging er svært inngripende. Vi oppfordrer derfor forslagsstiller til å legge bort disse planene.

Dette begrunnes med:

1. Kommuneplanen fra 1990 er utdatert: Arealene for fritidsboliger ble vedtatt på et sviktende kunnskapsgrunnlag for over 30 år siden. Miljøfaglig kunnskap og nasjonale føringer har utviklet seg betydelig siden da, og planen bør revideres for å reflektere dagens forståelse av naturvern og bærekraft.

2. Manglende problematisering av planområdets egnethet for storstilte boligbygging:

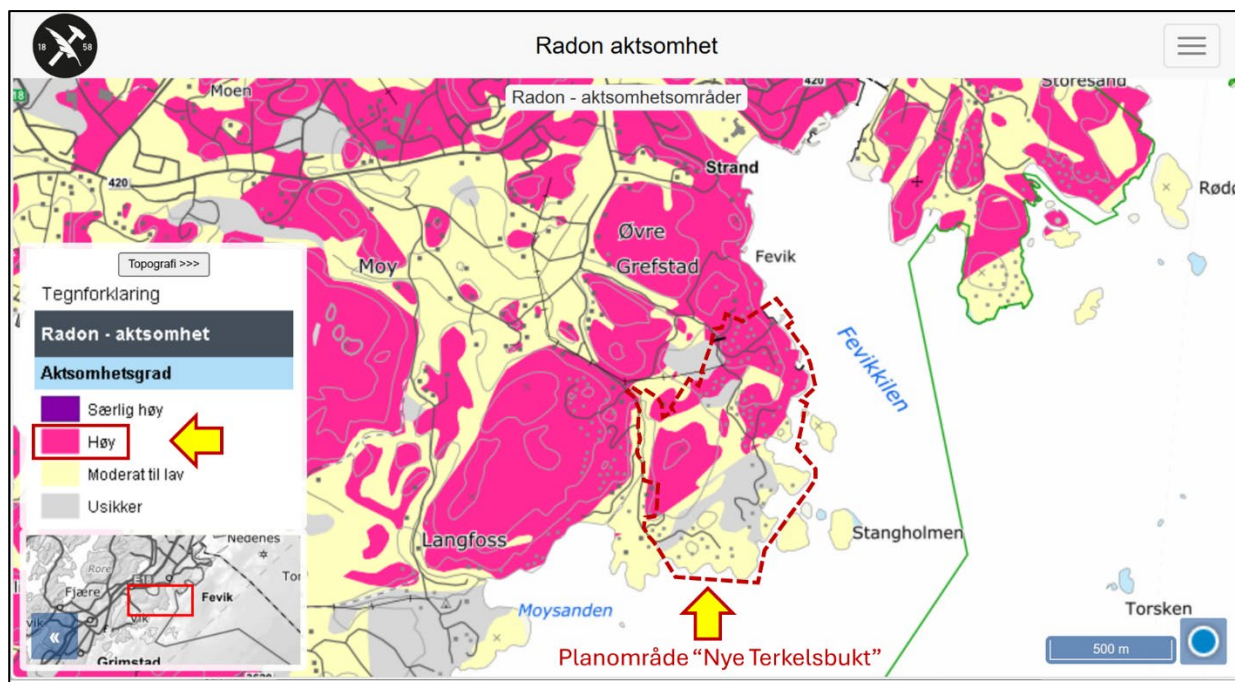
Kommuneplanens arealdelskart viser at planområdet er regulert til fritidsbebyggelse. Berggrunnen i området består overveiende av Fevik-/Grimstadgranitt: [Geologiske kart | NGU](#). På samme måte som tilsvarende granitter andre steder (Herefossgranitten, Flågranitten, Iddefjordgranitten) er Fevikgranitten en **radonkilde**. Statens strålevern har dokumentert at det i Norge dør ca 280 – 320 personer hvert år av radonindusert lungekreft: [StralevernInfo_25-2009.pdf](#).

Ble geologiske / geomedisinske forhold overhodet vurdert eller problematisert under konsekvensutredningen da kommuneplanens arealdel ble utviklet? Det er å håpe at kommune/utbygger av de siste års bolig/hyttebygging i planområdet Terkelsbukt er utført i henhold til TEK17 med gasstett radonmembran under boligene. Vi minner om bestemmelsene TEK17 § 13-5. Radon:

Kort oppsummert krav:

- 1) Radonreduserende tiltak skal alltid utføres ved nybygging.
- 2) Bygning skal ha radonsperre mot grunnen (f.eks. radonduk eller gasstett membran), være tilrettelagt for trykkreduserende tiltak i grunnen, for eksempel radonbrønn eller radonrør.
- 3) Grenseverdi: Konsentrasjon av radon i inneluft skal være mindre enn 200 Bq/m³.

Har planmyndighet og utbygger foretatt målinger av radon i grunnvann og inneluft og etterlevet TEK17? Er det klokt i å legge til rette for 150 – 200 nye boliger/fritidsboliger i planområdet «Nye Terkelsbukt» i lys av Norges Geologiske Undersøkelsses radon-aktsomhetskart for planområdet: [Radon aktsomhet](#) ? Bare der det ikke er overdekning av terreng i dag er ca. halve planområdet karakterisert med “Høy aktsomhetsgrad”, ref. rosa områder på NGUs flyradiometriske kart nedenfor.



3. Alvorlig trussel mot natur og biologisk mangfold: I henhold til Artsdatabanken for kunnskap om naturmangfold inneholder området opp mot **148 sterkt truede og kritisk truede rødlistede arter** både på land og i kystnære områder. Eksempler på dette er ål, damfrosk, hubro, hettemåke, knekkand, vipe, mange billetyper, panserkrabbeedderkopp, mange typer lav, huldrebekkmose, sagtrompetmose, sandgresshoppe og truede sjøfugler som lomvi og makrellterne. En utbygging her vil føre til tap av viktige leveområder og uopprettelig skade på sårbare arter. Disse 148 artene må seriøst vurderes i en konsekvensanalyse.

4. Skader på verdifulle friluftsområder, stier og etablert kyststi: Den foreslåtte utbyggingen vil ødelegge gamle, vakre og viktige turstier som gjennom generasjoner har blitt brukt av lokalbefolkning og hytteeiere. Det vil også forringe «Stangholmen friområde», et av de få gjenværende uberørte rekreasjonsområdene i området. Stangholmveien må bevares som turvei og tåler ikke økt trafikk. Dette forslaget kommer i tillegg til sprengning av svaberg og nedhugging av gammel skog som har vært foretatt de siste årene. Formålet later til å være å legge til rette for en allerede ekspansiv bolig og hyttebygging langs Stangolmveien og ned mot Terkelsbukt. Her er allerede mye bevaringsverdig natur gått tapt.

5. Strid med nasjonale føringer og strandvernet: Utbyggingen er i strid med plan- og bygningslovens §1-8, som krever særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap i 100-metersbeltet. Den bryter også med nasjonale mål om bevaring av strandsonen, bærekraftig arealbruk og reduserte klimautslipp og den vil resultere i stort naturtap.

6. Brudd på prinsippet om fortetting: Politikken mål er at ny utbygging skal skje gjennom fortetting i allerede utbygde områder. Denne planen går imidlertid i motsatt retning ved å åpne et nytt, ubebygget kystområde for omfattende nedbygging.

7. Vern av mulige fornminner: Grimstad- og Fevik-området er et av landets rikeste på fornminner som gravhauger og røyser fra jernalderen. Hvilke undersøkelser er planlagt for å sikre at slike kulturminner ikke ødelegges?

8. Almen tilgang til strandsonen: Den storstilte utbyggingen vil føre til økt belastning på den begrensede strandsonen rundt Terkelsbukt, som er et viktig friluftsområde for både lokalbefolkning og besøkende. Etablering av hele 150–200 nye enheter vil gjøre området mindre tilgjengelig for allmennheten, og forringe mulighetene for bærekraftig friluftsliv for lokalbefolkningen i området.

Konklusjon:

Den foreslåtte utbyggingen i dette området er uakseptabel. I lys av den senere tids debatt om nedbygging av norsk natur og biotoper, bør det manes til stor grad av forsiktighet ved beslutninger om ytterligere nedbygging av kystområder. Eiere av Stangholmveien 82 ber forslagsstiller om å trekke arbeidet med den nye reguleringsplanen og oppfordrer til en revisjon av kommuneplanen for å sikre varig vern av dette verdifulle kystområdet. Om forslaget ikke trekkes, **bør omfanget reduseres betydelig** og planen **bør ikke utvides til området sørvest for Terkelsbukt.**

Vennlig hilsen,

Eiere av Stangholmveien 82 - Anders Gjellan Kjølseth, Lars Gjellan Kjølseth, Peder Ingolf Gjellan Rui og Janne Cecilie Rui

Kopi til:

Anders Gjellan Kjølseth – akjoelse@online.no

Lars Gjellan Kjølseth - lars.kjolseth@gmail.com

Peder Ingolf Gjellan Rui – P.Rui@gaston-schul.com

Stangholmen Vel

Uttalelser etter varsel oppstart av reguleringsplanarbeid



Plannavn: Nye Terkelsbukt
Arealplan-ID: 375
Frist for innspill: 03.04.2025
Altinnreferanse: D36897653DB1

Svar fra berørte parter:

Navn:

ROEBUCK KEITH INGLE

Telefon:

E-post:

Uttalelse

1. Fortetting / utvidelse. Innenfor planområdet er det tenkt en utvidelse/fortetting med ca. 150- 200 fritidsboliger og ca.15-20 helårsboliger.Vi mener at disse boligområdene bør være separate områder / soner for å redusere mulig konflikt og tilpasse infrastruktur til vesentlige forskjellige belastninger og aktiviteter.2.KU.En fremtidig utbygging her forutsetter bruk av viktige naturressurser, med tanke på strandsone og skogsområder som er verdifulle landskap viktige å opprettholde for friluftsliv, trivsel og allmennhetens bruk.Det bør vurderes konsekvensene av å "ta med" areal for å sikre og ev. oppgradere kyststien og turstier. Vi er enige med kommunen ang. adkomstvei til Terkelsbukt som er en mye brukt turvei i tillegg til å betjene eksisterende hyttefelt.Det er ikke ønskelig å øke støy, støv, lys og trafikk på denne veien. Ny vei til planområdet bør vurderes lagt i et annet mer passende område.Antall boliger skissert i planinitiativet er høyt med påfølgende ukjente konsekvenser. Dette må vurderes nøye i KU-prosessen, ifm alle KU- temarapporter, f.eks. inkludert behov og verdi av grøntareal / friluftsområder mellom bebyggelsene. Og med Raet nasjonalpark som "nabo" med noe av det flotteste vi har, er det også viktig å ta hensyn til våre planter og dyr som trenger grøntområder rundt Terkelsbukt området.3. ROS.Ifølge arbeidsprosessen og deltakelse i ROS prosessen bør det inkluderes, f.eks. grunneiere, velforeninger som har lokal erfaringer og god oversikt over risikomomenter, bidra med fareidentifikasjon og forslag til risikoreduserende tiltak. Dette er selvsagt i tillegg til berørte fagmyndigheter og kommunens fagpersoner. 4. Informasjonsmøter og befaringer.Informasjonsmøter og befaringer bør planlegges i planprosessen (KU og ROS).Det oppfordres til åpen dialog og informasjon i planprosessen for å sikre godt samarbeid og medvirkning fra berørte parter.Ett forslag hadde vært å planlegge et informasjonsmøte i forkant av varsel om planoppstart. Datoer for ev. åpne infomøter og befaringer er ikke spesifisert i eksisterende planprogram.Det oppfordres til å bruke liste over "grunneiere berørte" parter i varslingsområdet, dvs "varslingsliste", ev. også lag, hytteforeninger i området, ifm med møter og befaringer. 5. Adkomst og parkering.Bygging av vår fritidsbolig i 2025 viser seg å være i strid med eksisterende reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få byggetillatelse. Parkering skal skje på anvist område og motor transport er ikke godkjent som adkomst.Vi ønsker mulighet i den nye reguleringsplanen for å kunne bruke motorkjøretøy (dvs.. egen bil eller ATV) på vår adkomst vei, på vår innkjørsel og parkere egen bil på vår egen innkjørsel.

Vedlegg til uttalelsen

Uttalelse_ROEBUCK KEITH INGLE_20250323_103106.pdf

Fra: [Tor Haugerud](#)
Til: [Åslaug Iversen](#)
Emne: Reguleringsplan Nye Terkelsbukt
Dato: tirsdag 25. mars 2025 20:35:05

Hei

Vi har lest igjennom forslag til ny reguleringsplan for Terkelsbukt, og vil komme med noen innsigelser.

Våre hovedinnvendinger:

1. I strid med nasjonale føringer og strandvernet.

Utbyggingen bryter med plan- og bygningsloven paragraf 1-8, som krever særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap i 100 - metersbeltet. Den strider også mot nasjonale mål om bevaring av strandsonen, reduserte klimautslipp og bærekraftig arealbruk.

2. Ødeleggende for natur og biologisk mangfold.

Området inneholder flere verdifulle naturtyper og registrerte rødlistearter, inkludert stert truede sjøfugler som lomvi og makrellterne. En utbygging her vil føre til tap av viktige leveområder og bidra til ytterligere nedgang i sårbare arter.

3. Forringelse av friluftsområder og kyststi.

Tiltaket vil ødelegge viktige turstier i skogen, redusere allmennhetens tilgang til strandsonen og forringe "Stangholmen friområde" - et av de få uberørte rekreasjonsområdene i området. Stangholmveien må også bevares som turvei og tåler ikke økt trafikk.

4. Grimstad kommune er allerede på sisteplass i naturtap.

Grimstad er nylig rangert som den kommunen i Norge som bygger ned mest natur (356.plass). Ytterligere nedbygging av kystområder vil forsterke denne negative trenden og være et alvorlig feiltrinn.

5. Planen bryter med prinsippet om fortetting.

Politiske føringer vektlegger at ny utbygging skal skje gjennom fortetting i allerede bebygde områder. Denne planen går i motsatt retning ved å åpne et nytt, uberørt kystnært område for omfattende nedbygging. Dette er et klart brudd med moderne by- og arealplanlegging, som skal begrense naturinngrep og sikre bærekraftig arealbruk.

6. Kommuneplanen fra 1990 er utdatert.

Arealene for fritidsboliger ble vedtatt på et sviktende kunnskapsgrunnlag for over 30 år siden. Siden den gang har miljøfaglig kunnskap og nasjonale føringer endret seg vesentlig. Planen må revideres for å gjenspeile dagens forståelse av naturvern og bærekraft.

Konklusjon: Utbygging i dette området er uakseptabelt. Vi (Stangholmveien 79) ber forslagsstiller om å trekke arbeidet med ny reguleringsplan og oppfordrer til en revidering av kommuneplanen for å sikre varig vern av dette verdifulle kystområdet.

Mvh. Tove og Tor Haugerud
Stangholmveien 79.

EgdePlan AS
Sømsveien 18
4870 Fevik

28.03.20025

Nye Terkelsbukt – Innspill

Det vises til varsel om oppstart av detaljregulering for Nye Terkelsbukt.

Planen viser at hele området er under stort nedbyggingspress, som fullstendig vil forandre et verdifullt natur- og friluftsområde. Stedet er i dag definert som LNF-område, og dette skjer i Friluftslivets år 2025! Skogen nord, syd og vest for Stangholmen må betegnes som en kystskog, og den har mange kvaliteter i biologi- og naturfagsammenheng. Den er «naturbanken» for området i det varierende landskapet, som har høyder, skjæringer, jordområder med grøftekanter, kratt og kjerr med grønne korridorer ned mot sjøen. I friluftssammenheng er det enighet om kommunenes hovedoppgaver (Folkehelseloven): «Det er å ivareta innbyggernes ve og vel, og å sikre kommunenes tilbud til naturopplevelser, ikke minst i nærområdene.»

Denne naturen er også dyrene og fuglene avhengige av for å finne mat, skjul og trivsel. Mye av denne nærskogen ble gjennomhogd høsten 2023, og mange gamle trær måtte falle og nøkkelbiotoper ble rensket vekk, derfor er det viktig at skogen nå får være i ro og ta seg opp igjen.

Kystnærskogene er verdifulle, og Færder kommune i Vestfold går foran, og kan vise til de store miljøendringene hogst medfører. Det snakkes om tapte naturopplevelser, og et annet begrep er «stedstap».

Viktige elementer i området er jordene og landbruksdriften, da de skaper grunnlag for mat til dyr, fugler og insekter. Naturen her er steder for landingsplasser, mat og hvile for trekkfugler om våren. Nevnes bør også fuktige områder med frosker, padder og salamandre.

Tiltakshaver for Nye Terkelsbukt ønsker en helhetlig utvikling av området, og å etablere 150-200 fritidsboliger i tillegg til 10-15 helårsboliger. Det vil bli en fullstendig forandring av dette naturområdet, både når det gjelder nedbygging og menneskelig tilstedeværelse. Naturens tålegrense vil bli sprengt og naturmangfold forringet. Naturmangfold er en vesentlig del av naturopplevelser, friluftsliv og vår psykiske helse (rapport fra Nordisk ministerråd).

En stor utbygging vil skape stor menneskelig aktivitet med veier, lyd og lyssetting. I tillegg må nevnes at kyststien går gjennom området, og mange mennesker bruker den hele året.

Tiltaket vil ha vesentlige virkninger på strandsonen.

«Planforslaget tar sikte på å sikre tilgjengelighet til 100-metersbelte og friluftsområdene langs og ved sjøen». Det er det allerede.

Store deler av dette området er privateid, og her gjelder Friluftsloven. Man må forholde seg til spesielle ferdselsregler og vise hensyn til begrepene innmark og utmark. I tillegg kommer hensynet til registrerte geologiske, botaniske og kulturhistoriske verdier. Nevnes bør de statlige sikrede friluftsområdene i Grefstadvika og på Stangholmen, og at kommunen leier stranden i Grefstadvika. Alle områdene har stort besøk, og mange søker ut i nærområdene.

Få tenker nok over hvorfor områdene ser ut som de gjør, og at grunnen er rester fra de høyere områder omkring. Den naturhistoriske kvernen som har malt og arbeidet i tusener av år, plukket løs og latt regnet (vannet) skylle alle småbitene nedover og ut i havet, sand, jord og leire.

Tar vi turen fra havet opp på de flotte, finslipte rødlige svabergene fra Rauskjær mot Grefstadvika, soler vi oss på Fevikgranitt, en dypbergart som er dannet for over 250 millioner år siden dypt nede i jordskorpen, og

presset opp, og så slipt av istider og vasket av vann. I kløfter og skjæringer ligger det rundslippte rullesteiner, store og små, og noen er isbrefraktet langveisfra.

Fevikgranitt består av mineralene feltspat, glimmer og kvarts, men i enkelte kløfter kan man bli overrasket over å finne kalkspat, som anvendes i optiske instrumenter.

Ved eller på svabergene finnes noen få dyptslippte, imponerende «gryter», jettegryter.

Utrolig nok finnes det også et lite, naturlig vannbasseng med amfibier (frosker og padder), rumpetrollenes rike.

Det vokser kratt med tindved, slåpetorn og bjørnebær.

Ved kyststien vil man tidlig på våren kunne se blomstring av «skogsyrin» eller tysbast (daphne). En vakker, men meget giftig plante.

På strandkvann kan man finne egg fra den store, flotte dagsommerfuglen, svalestjert.

I skogen er blåbær, skinntryte og tyttebær, likeledes mye kantarell, piggsopp og andre spesialiteter. Det er mange forskjellige blomsterarter, hassel, kristtorn og barlind. Her i blandingsskogen finnes det mange variasjoner av planter, lav og urter.

De geologiske variantene opp mot Grefstadkollen med skjæringer, brattheng, blokkmark og forming fra istid gir spennende naturområder å finne ut av.

Menneskene har i ca 9500 år etterlatt seg historiske merker. Det er påvist gravhauger i vårt spesielle område, fra bronsealder og jernalder. Steinsettinger og store bautasteiner, de benevnes ofte som tingplasser.

Menneskene før oss hadde en annen forståelse for naturen, enn mange har i dag. Respekten viste de med alle etterlatte steinsettinger, og tydelige merker etter et ressurssterkt samfunn (stammer) med kraft og åndelighet, og at de innså at de var en del av naturen, eller økosystemet som vi kaller det i dag.

Et område som betyr så mye for så mange, må behandles med respekt og omtanke.

En eventuell utbygging må minimaliseres og noen vil kanskje bruke uttrykket « være bærekraftig», på naturens betingelser.

Den europeiske landskapskonvensjonen sier at vi må vokte landskapsverdiene inn i fremtiden.

Landskapsverdiene regnes i dag som en del av naturmangfoldet, og kan finnes i Artsdatabanken. Det er vel også i Grimstad kommunes interesse å ta mest mulig hensyn til landskap, som har historisk høy verdi i naturforvaltningen. Og som allerede brukes av mange mennesker i friluftssammenheng, slik det her er tilfelle.

Vi bør etterlate oss et fotavtrykk, som er til glede for våre etterkommere.

Skal rødstrupa fortsatt starte dagen for oss, og måltrost og svarttrost stemme i fra sine spesielle biotoper (habitater), og råbukken prise ettersommeren med sine hese brunstbrøl.

Ja, se det avhenger av hvordan man velger å prioritere.

Uttalelser etter varsel oppstart av reguleringsplanarbeid



Plannavn: Nye Terkelsbukt
Arealplan-ID: 375
Frist for innspill: 03.04.2025
Altinnreferanse: D36897653DB1

Svar fra berørte parter:

Navn:

BILLINGTON RØNNAUG E

Telefon:

E-post:

Uttalelse

Viser til mottatt varsel om oppstart detaljregulering for «nye Terkelsbukt». På vegne av eierne av Gnr 38, Bnr 80 i Grimstad kommune, Håheim og Billington har vi følgende innspill til planforslaget og videre planprosess. Bevaring av rettigheter Det er etablert tinglyste rettigheter for adkomst (sti) og parkering for eiendommen 38/80. For videre utnyttelse av eiendommen er det viktig at disse rettighetene opprettholdes. Dersom disse ikke kan håndteres videre i dagens form, er det viktig at løsninger med tilsvarende funksjon for eiendommen 38/80 sikres gjennom planarbeidet, og i reguleringsplanen for «nye Terkelsbukt». Vi ber på bakgrunn av dette å bli involvert i tidlig fase for å sikre at planen ikke medfører en forringelse av rettigheter/avstander. Opparbeidelse av infrastruktur Det er idag ikke opparbeidet vei eller fremført annen infrastruktur til eiendommen 38/80, med unntak av at det er lagt ledning for sommervann. Vi ber om at det gjennom planprosessen og i reguleringsplanen for «nye Terkelsbukt» legges til rette for tilknytning av eksisterende fritidseiendommer til vann og avløp. Det må derfor gjennom planarbeidet og i reguleringsplanen sikres trase og rettigheter for tilknytning til infrastruktur. Det må også sikres at infrastruktur som vann og avløp, etableres med tilstrekkelig kapasitet og dimensjon for tilknytning av allerede eksisterende bebyggelse på eiendommen. Byggegrense på eiendommen 38/80 For å sikre fremtidig god utnyttelse ved videreutvikling av fritidseiendommen, ber vi om at det avsettes tilstrekkelig areal til fremtidig utnyttelse i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Gjennom avsetning av et romslig areal vil en sikre at fremtidig modernisering og utvidelse av eksisterende bebyggelse kan gjennomføres med god stedstilpasning innenfor gjeldende bestemmelser i området.

Vedlegg til uttalelsen

Uttalelse_BILLINGTON RØNNAUG E_20250330_115748.pdf

Fra: [Hilber](#)
Til: [Åslaug Iversen](#)
Kopi: [Espen Kløvfjell](#)
Emne: Uttalelse på reguleringsplan Nye Terkelsbukt
Dato: mandag 31. mars 2025 20:35:31

Grimstad 31.03.2025

Emne: Klage på reguleringsplan for fortetting av bebyggelsen i Nye Terkelsbukt.

Til Grimstad kommune/VEGDEPLAN AS, på vegne av forslagsstiller Trygun AS.

Vi skriver herved en formell klage på den foreslåtte reguleringsplanen som omhandler fortetting av bebyggelsen med 150 - 200 nye hytter og boliger i Nye Terkelsbukt. Som eiere av eiendommen Edens have 1, som grenser til utbyggingsområdet, ønsker vi å fremheve flere alvorlige bekymringer ved dette prosjektet, som vi mener vil ha betydelig negativ innvirkning på både natur, lokalsamfunn og infrastruktur.

1. **Påvirker naturen:** Den foreslåtte utbyggingen vil medføre betydelig inngrep i det eksisterende naturområdet. Dette vil ikke bare ødelegge naturlandskapet, men også påvirke dyre- og plantelivet negativt. Dette er et område med biologisk mangfold, og enhver form for fortetting vil bidra til ytterligere press på sårbare økosystem.

2. **Forringer området:** En så stor økning av antall hytter og hus vil forringe området estetske verdi og opplevelsen av å være i et naturskjønt miljø. Dette kan også føre til at området karakter endres, noe som vil påvirke både beboere og besøkende negativt. Området er kjent for sin naturskjønnhet, og en massiv utbygging vil ødelegge den unike karakteren som tiltrekker både innbyggere og besøkende.

3. **Forringer verdien på området:** En så omfattende utbygging vil sannsynligvis føre til en nedgang i eiendomsverdiene i nærområdet. Mange nåværende beboere vil oppleve at deres investeringer og livskvalitet svekkes som følge av økt bebyggelse og tap av naturskjønnhet og friområder. Vi har valgt området nettopp på grunn av dets nåværende kvalitet og naturskjønnhet, og en slik utvikling vil redusere vår økonomiske trygghet.

4. **Bygges i 100-meters beltet:** Det er bekymringsfullt at planene innebærer bygging i 100-meters beltet, som er ment å beskytte kystlinjen og sikre at naturlige landskap forblir intakte. Dette strider mot prinsippene om bærekraftig utvikling og bevaring av kystområder.

5. **Ødelegger kyststi:** Kyststien er en viktig del av vårt friluftsliv og en populær ferdselsåre for både lokalbefolkningen og turister. Utbyggingen vil kunne medføre ødeleggelse av stien, noe som vil begrense adgangen til naturskjønne områder og redusere muligheten for rekreasjon og friluftsliv.

6. **Påvirker infrastrukturen:** En økning av bebyggelsen med 150 -

200 hytter og hus vil nødvendigvis føre til en betydelig belastning på den eksisterende infrastrukturen, inkludert vei, vann og avløpssystemer. Dette kan resultere i overbelastning og merutgifter for kommunen.

7. Mer trafikk og støy for naboer: Den økte trafikken fra et så stort antall nye hytter og boliger vil skape mer støy og ulempe for naboene i området. Dette vil ikke bare påvirke livskvaliteten, men også sikkerheten langs veiene som allerede er belastet

Vi ber om at disse bekymringene blir tatt på alvor og at reguleringsplanen revurderes. Det er viktig at vi prioriterer bevaring av våre naturområder og sikrer at utviklingen skjer på en bærekraftig og ansvarlig måte.

Takk for at dere tar dere tid til å vurdere denne klagen.

Mvh
Hilde Berntsen
Espen Kløvfjell
Eiendom Edens Have 1

Fra: kjell@beiscamp.no
Til: [Åslaug Iversen](#)
Emne: Innspill til reguleringsplaner for området Nye Terkelsbukt
Dato: mandag 31. mars 2025 23:19:26

Til
EgdePlan AS

v/ Åslaug Iversen

Innspill til reguleringsplaner for området Nye
Terkelsbukt.

Viser til henvendelse fra Lillian og Finn Erling Birkeland,
Grefstadviga 66, til EgdePlan AS, datert 12.03 2025,
vedrørende stengning av vestre adkomstvei til Grefstadviga.

Vi vil herved tilkjennege at vi som hytteeiere/grunneiere
langs den vestre adkomstveien til Grefstadviga fullt ut
støtter Birkelands vurdering av trafikale konsekvenser på
denne veien ved utbygging av bolig- og hytteområdet i et
slikt omfang som nå er under planlegging.

Følgende punkter understrekes:

- Veien er allerede overbelastet med dagens trafikk.
- En regulering av området Nye Terkesbukt vil medføre enda større trafikk til Grefstadviga.

Konkret ønsker vi at reguleringsplanen inkluderer følgende
tiltak:

- Den vestre adkomstveien til Grefstadviga stenges med
veibom i Y-krysset like før eiendom 37/96 (Grefstadviga
48/50).
- Det opparbeides tilstrekkelig antall parkeringsplasser
for dagsbesøk til Grefstadviga i egnet område nord for
Y-krysset.

Vi håper på en positiv behandling av dette i den videre
planleggingsprosessen.

På vegne av:

Grefstadviga 48, Gnr/Bnr 37/96 Peter Dalen
Grefstadviga 50, Gnr/Bnr 37/96 Peter Dalen
Grefstadviga 54, Gnr/Bnr 37/79 Gerd Lyngroth
Grefstadviga 56, Gnr/Bnr 37/80 Tone Beisland
Grefstadviga 60, Gnr/Bnr 37/25 Kjell Beisland
Grefstadviga 62, Gnr/Bnr 37/20 Karianne Beisland-Jarvis,
Marte Beisland
Hanne Beisland Pedersen
Grefstadviga 64, Gnr/Bnr 37/21 Gaute Mørland

Hilsen
Kjell Beisland

Mobil: 92838131
eMail: kjell@beiscamp.no

Fra: [UNNI NILSEN](#)
Til: [Åslaug Iversen](#)
Emne: Planarbeid - Nye Terkelsbukt
Dato: mandag 31. mars 2025 20:39:56

I planprogrammet for detaljreguleringen framgår det av pkt.1.1.1: "Formålet med detaljreguleringen er å oppdatere gjeldende reguleringsplaner for fritidsbebyggelse og infrastruktur innenfor varslet område ved å oppdatere og justere formål og bestemmelser som muliggjør fortetting i eksisterende planer i samsvar med gjeldende plan- og bygningslov og nasjonale forventninger. I all hovedsak vil dette gjelde for tema som parkering, byggeskikk og renovasjon."

Vi er eiere av fritidseiendommen 37/37, Stangholmveien 115. To tilliggende parseller (tilleggstomter) 37/69 og 37/76 ble sammenføyd med 37/37 i 2010. I skjøte for 37/76 er det inntatt:

"Kjøperen skal ha rett til 2-172 m bred bilveg over selgerens eiendom gnr, 37 bnr 13 fram til parsellen. Denne rett skal følge eksisterende skogsveg fra vegdele ved friområdet parkeringsområde. Skogsveg er vist på kart
M 1 : 1000, vedlagt søknad om fradeling."

Nevnte vei følger den veien som er opparbeidet og som er vist på gjeldende reguleringsplan for Terkelsbukt. Vi har flere enn to parkeringsplasser på egen tomt.

Vi forutsetter at veiretten slik den er beskrevet i skjøtet opprettholdes i nytt planforslag.

Grønne lunger (LNF) innenfor gjeldende reguleringsplan for Terkelsbukt bør opprettholdes i størst mulig grad.

Unni Skjærum Nilsen
Leif Henri Nilsen



Uttalelser etter varsel oppstart av reguleringsplanarbeid



Plannavn: Nye Terkelsbukt
Arealplan-ID: 375
Frist for innspill: 03.04.2025
Altinnreferanse: D36897653DB1

Svar fra berørte parter:

Navn:

BEISLAND BEN TORE

Telefon:**E-post:****Uttalelse**

Jeg vil uttrykke stor skepsis og sterk bekymring for en slik storstilt utbygging som det her varsles/ søkes om. Denne utbyggingen gjelder et område med kvaliteter og verdier allmennheten ikke har råd til å miste. Jeg er av den oppfatning at dette området, som er en del av Sørlandets vakreste skjærgård og friområde, bør forvaltes med omhu og ivaretas for fremtidige generasjoner. Denne planen bør aldri godkjennes!- Denne utbyggingen vil medføre uopprettelig skade på urskog og naturmangfold med flere rødlistearter.- Denne utbyggingen vil komme i konflikt med dette kulturhistorisk viktige området hvor det bl.a. er mange fornminner som er fredet.- Denne utbyggingen vil forringe turstier og kyststien og dette viktige friområde for allmennheten i hele kommunen, ja egentlig hele landsdelen. (denne utbyggingen vil nødvendigvis også øke trafikkmengden og behovet for parkering til f.eks Grefstadvika, noe som allerede i dag er en stor utfordring)- Denne utbyggingen kommer i konflikt med den strenge praksisen som er etablert for inngrep i 100-metersbeltet (også 100 m fra gytebekk). Hvilken presedens vil en slik utbygging gi for andre tiltakshavere?- Vi vet ikke konsekvensene av utbyggingen som allerede er vedtatt og i gang, og vet ikke ennå effekten av denne. Å vedta ytterligere utbygging før dette er klart, virker hasardiøst. Ben Tore Beisland

Vedlegg til uttalelsenUttalelse_BEISLAND BEN TORE_20250401_174951.pdf

Høringsuttalelse til Reguleringsplan for Nye Terkelsbukt (PlanID 375)

Nå har vi lest gjennom Grimstad kommunes arealplan mot 2050 og kommuneplanen 2035 og funnet mange fine ord om hvor viktige de kystnære områdene er, og vi tenker at når man skal vedta en reguleringsplan, bør den følge opp kommuneplanen og arealplanen og vise at kommunen faktisk mener det som står skrevet! Er det sant at kommunen vil bevare kystnære områder for kommende generasjoner, eller er det bare fine ord?

Sitat fra Grimstad kommunes Arealplan 2050: *De kystnære skogsområdene i Sør-Norge er svært viktige for naturmangfoldet da mange rødlistearter og naturtyper er lokalisert her. Det er også områder som i stor grad er utsatt for utbyggingspress og har behov for å vernes. Det er ikke bare de store områdene som er verdifulle, men også de små grønne lungene gir rom og grunnlag for et rikt naturmangfold. Ved nye utbyggingsområder og tiltak skal en skånsom tilpassing til terreng etterstrebes og som hovedregel unngå flatsprenging av områder.*

I området som nå holder på å bygges ut (Edens hage og Strandlia) og som denne planen er en forlengelse av, har ikke denne strategien blitt fulgt, og vi tenker med gru på flatsprenging av mer kystnær skog! I tillegg tenker vi at det er klokt å se konsekvensene av pågående utbygging, hvor hus og hytter nå er i ferd med å bygges, før man planlegger å fordoble utbyggingsområdet. Det får jo konsekvenser både for naturmangfold, turområder og dimensjonering av vei og avfallsanlegg (som nettopp er fornyet nå).

I kommuneplanen 2035 bruker kommunen dette beboersitatet som en illustrasjon på en av fordelene vi har i Grimstad: *Grimstad er et godt sted å bo. Skjærgårdene og gode turmuligheter er noe av det som er bra med kommunen vår.*

Området for reguleringsplanen Nye Terkelsbukt berører jo nettopp et godt brukt turområde. Det er nettopp etablert og skilta en tursti i området, den vil ikke bli det samme med ytterligere utbygging. Her vil vi også referere til en annen plan som ligger ute til høring: Plan for friluftslivets ferdselsårer. Det er jo en fantastisk jobb som er gjort for å lage en sammenhengende kyststi på 67 km. Det er jo ikke det samme å gå en «sti» gjennom skog og kupert terreng og svaberg, som å gå midt i et hyttefelt.

Sitat kommuneplanen: *«I Grimstad er vi stolte av våre flotte natur – og kystområder, og disse må vi ta vare på. Vi er en sykkelby, hvor flere skal velge å sykle og gå fremfor å kjøre bil.»*

Med økt belastning på veien til Grefstadvika og til Stangholmen, der det omtrent er kø og rushtrafikk når folk skal til eller fra stranda i sommerhalvåret og særlig på fine dager, kan vi ikke forstå hvordan økt utbygging og trafikk kan gjøre det tryggere. Vi har allerede opplevd det som

vanskelig å gå med barnevogn pga trafikken. Veien er allerede endra og utvida formidabelt, og det er viktig å holde farta nede for de myke trafikantene.

SABIMA, en miljøorganisasjon som særlig er opptatt av naturmangfold, lagde i 2023 en «naturkamp» hvor de rangerte kommunene. Grimstad kommune kom på delt sisteplass! [Grimstad - Naturkampen](#) «Bygging av hytter og tilhørende påvirkninger står for 25 prosent av ødeleggelsen av norsk natur hvert år. I 2022 ble det bygd 18 nye hytter hver eneste dag, til sammen 6690 hytter! Og kommunene har satt av dobbelt så mye areal til hyttebygging som til boligbygging! Kommuner som har satt av mye areal til hyttebygging, rangeres lavt.»

Vi forstår ikke hvordan en plan om opp mot 200 nye hytter i et område som både ligger innenfor 100-metersbeltet (både for kyst og gytebekk), nær vernede «vikinggraver»/fornminner, og som inkluderer et område med skog, kan rime med ønskene om å ivareta naturmangfold, særlig kystnære områder, og turområder som er så viktige for folkehelsen.

Planforslaget som ligger ute og som denne uttalelsen kommenterer, har en flott visjon: *å tilrettelegge for økt tilgjengelighet og bruk av strandsonen for alle brukergrupper.*

Hvordan i all verden kan det å bygge ut i 100-metersbeltet og kystnær skog med private hytter, øke tilgjengeligheten? Hele området blir jo mer privatisert! Her har man forkledd det vi vil kalle et forelda syn om utbygging og ekspansjon for enhver pris, i fine ord. Nå er det mulig å gå turstien mellom Grefstadvika og Stangholmen gjennom et skogområde (det som for barna våre var en «trollskog» og som var fin å leike i). Eller en kan gå langs sjøen, for selv om det er eldre hytter der, er det fint mulig å gå på svaberga. Utbygginga som holder på nå og som det legges opp til å fortsette i denne planen, består mer av hyttefelt med hytter tett i tett, noe som både vil frata oss/allmennheten verdifull skog og helsefremmende bevegelse på svaberga ved sjøen.

Varslingsbrevet sier at «Formålet med detaljreguleringen er å oppdatere gjeldende reguleringsplaner for fritidsbebyggelse og infrastruktur (...) ved å oppdatere og justere formål og bestemmelser som muliggjør fortetting i eksisterende planer i samsvar med gjeldende plan- og bygningslov og nasjonale forventninger».

Vi mener det blir helt feil å bygge ut 200 hytter i kystnært området og si at dette er styrt av nasjonale forventninger når Statlige retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen ([Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen - 8.1. Byggeforbud - Lovdata](#)) faktisk sier at «Som hovedregel skal byggeforbudet praktiseres strengt i planleggingen.» (§9.1.) og at «Ny

utbygging skal unngås på arealer med betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser» (§ 9.2.)

I tillegg mener vi det er feil å kalle det fortetting. Å bygge flere hytter i området Skravika/Lillemyr/Ørnåsen hvor man de siste åra har bygd flere hytter, kan kalles fortetting, og kanskje er det mulig å få plass til noen til. Men å bygge i området Brennåsflaten/Grefstadkollen/Stangholmkjerrene, vil vi hevde at umulig kan kalles fortetting; dette er å ta i bruk et uberørt skogsområde som fungerer som en lunge i området, dvs dette skogsområdet er viktig for at vi skal få puste og komme oss, det er viktig for dyr og planter og natur og derfor viktig for hele vårt livsgrunnlag og for hele området.

I planprogrammet side 20 står det «Som vist på kart kap. 6. 4 er det sjøarealet som er vurdert å ha størst verdi som friluftsområde. Noen mindre arealer er viktige friluftsområde, men mesteparten av varslet område er ikke verdsatt som friluftsområde.» **Dette medfører ikke riktighet og er tydeligvis skrevet før kyststien ble etablert.** Kartet stemmer ikke med virkeligheten: turstien/kyststien blir veldig mye brukt! Stiene på kart kap 6.4 viser hvordan man kunne gå før, og kartet viser også stien som utbygginga de siste åra skulle ta hensyn til og tilbakeføre, men som ikke er blitt gjort.

Vi mener også at denne planen ikke kan vedtas uten at den blir sett i sammenheng med hele Grefstadvikområdet og tilgjengelighet til stranda. Belastninga er allerede stor på parkeringsplassen til friområdet. Kanskje burde det etableres en offentlig parkeringsplass litt lenger fra stranda for å avlaste veiene nærmest stranda og gjøre området mer turvennlig? I tillegg nevner planen «båthavn» i Grefstadvika som et anlegg i forbindelse med utbygginga, men hva tenker man da? Vi lurer også på hvordan det som nå er friområde på Stangholmen skal ivaretas videre hvis det skal bygges så mange hytter rundt. Det er jo friområdene og turstiene og urørt skog som er tilgjengelig for allmennheten, ikke hyttebyggefelt.

Planprogrammet side 27 sier at «Det er ingen områder i det varslede området som er øremerket barn og unge». Det er ikke øremerket, nei, men hele området (oftest med utgangspunkt i Grefstadvika) er veldig mye brukt av skoleklasser både til ekskursjoner, undervisning, avslutninger og turer. Under tittelen «Medvirkning» på side 20 står det «Det er vurdert om det er aktuelt med direkte medvirkning med barn- og unge men ettersom det ikke planlegges regulering av formål som er knyttet direkte til barn- og unges bruk er det ikke trukket fram som eget tema for medvirkning.» Vi vil utfordre til at skolene i nærheten også blir invitert til å komme med innspill. Dette berører jo kommende generasjoner!

Til slutt: Vi protesterer ikke mot denne reguleringsplanen og så stor hytteutbygging for vår egen del, men for våre oldebarn som antagelig ikke har hytte i området men som vi håper kan besøke området og leike både på stranda og i kystnær skog.

Vi krever svar fra Grimstad kommune på hvilket regelverk som støtter at denne utbygginga «tilrettelegger for økt tilgjengelighet». Vi vil at Statsforvalteren skal inn i planarbeidet og sørge for at nasjonale føringer (om mindre utbygging i strandsona) faktisk blir fulgt og at dette området blir sett i sammenheng med omliggende områder.

Vennlig hilsen

Gil A. Holm

Cecilie B. Holm

**UTTALELSE OM VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEID FOR
NYE TERKELSBUKT**

Vi støtter argumentasjonen og uttalelsen fra Stangholmen Vel.

Forslaget som ønskes gjennomført virker for massivt i størrelse og særpreget til området vil etter vår mening forsvinne med denne utbyggingen. Vi mener det er viktig å ivareta kystnære områder av flere hensyn. En forsiktig utbygging med noe fortetting av dagens hytte områder som ikke berører kystnære områder kan kanskje gjennomføres.

Vh

Roar Flatland

Solfrid Mygland

Stangholmen 71

Fra: [ERIK HØIVOLD](#)
Til: [Åslaug Iversen](#)
Emne: høringsuttalelse Nye Terkelsbukt
Dato: torsdag 3. april 2025 22:41:49

Til Grimstad kommune

Våre innspill til forslag til reguleringsplan for Nye Terkelsbukt

En reguleringsplan i samsvar med forslaget, vil ha en rekke uheldige sider. Kjernen når det gjelder de uheldige sider, er at det er lagt opp til en sterk utbygging av området som vil medføre en fortrenghet av naturlig flora og fauna.

Vi i Stangholmveien er imot planen om fortetning innenfor eksisterende reguleringsplanområder og at nye områder planlegges tatt i bruk som utbyggingsområder. Når man bygger en fritidsbolig snakkes det ofte om at det avsettes et «fotavtrykk» i naturen. Den planlagte reguleringen vil åpne for at lages et enormt fotavtrykk med uopprettelige skadevirkninger i dette sårbare området. Vi mener videre at forslaget om reguleringsplan for Nye Terkelsbukt er:

a. I strid med nasjonale regler og føringer knyttet til strandsonen og kystnær sone. Utbyggingen er ikke i harmoni med plan- og bygningslovens §1-8, som krever at det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap i 100-metersbeltet. Forslaget strider også mot nasjonale regler og mål om bevaring av strandsonen, naturmangfold, reduserte klimautslipp og bærekraftig arealbruk.

b. Ødeleggende for natur og biologisk mangfold. Området inneholder flere verdifulle naturtyper og registrerte rødlistearter, inkludert sterkt truede sjøfugler som lomvi og makrellterne. En utbygging her vil føre til tap av viktige leveområder og bidra til ytterligere nedgang i sårbare arter.

c. Forringelse av friluftsområde og kyststi. Tiltaket vil ødelegge viktige turstier i skogen, redusere allmennhetens tilgang til strandsonen og forringe «Stangholmen friområde» – et av de få uberørte rekreasjonsområdene i området. Stangholmveien må også bevares som turvei og tåler ikke økt trafikk.

Vi i Stangholmveien 133 har i mange år vært bekymret for økt utbygging av naturen til menneskelige formål. Særlig har vi motsatt oss anleggelse av bilvei, vestover fra den kommunale parkeringen ved Terkelsbukt. Vi fikk medhold i fylket, men vi opplever at Grimstad kommune har hatt lite vilje til å bevare uberørt naturmangfold og på den måten beskytte biologisk mangfold og særbar kystnatur. Forslag til reguleringsplan er sterkt i strid med våre verdier knyttet til bærekraft og bevaring av natur.

Alle vi som her underskriver støtter fullt ut innspillet fra Stangholmen Vel. Vi bruker hytta og nærområdet med varsomhet i respekt for dyr og nærnatur!

Erik Høivold (63)

Marianne Omdal (56)

Endre Høivold (27)

Kaja Høivold (25)

David Kitekumundu (28)

Lukas Høivold Kitekumundo (10 mnd)

Selma Høivold (22)

Iselin Høivold (19)

Magnus Frankmo (20)

Fra: [Ingrid Tveiten](#)
Til: [Åslaug Iversen](#)
Emne: VS: Innspill til reguleringsplanarbeid for Nye Terskelsbukt 2025/66
Dato: torsdag 3. april 2025 12:41:36
Vedlegg: [image001.png](#)
[image002.png](#)
[image003.png](#)
[image005.wmz](#)
[image008.png](#)
[Uttalelse reguleringsplan Nye Terskelsbukt 2025-03-30.pdf](#)

Hei,

Vi støtter opp om Stangholmveien Vels uttalelse til varsel om oppstart av reguleringsarbeid for nye Terskelsbukt jf vedlagt.

Vennligst bekreft mottatt.

Med vennlig hilsen

Grunneiere i Stangholmveien 107 (gnr37 / bnr47)

Lars Tveiten og Ingrid Tveiten

Med vennlig hilsen

Ingrid Tveiten
partner
mob.+47 91 73 25 78 | tlf.+47 22 01 06 00

Berge & Lundal Revisjonsselskap AS
Tordenskiolds gate 8-10, 0160 Oslo
www.berge-lundal.no

UTTALELSE OM VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEID FOR NYE TERKELSBUKT

1 INNLEDNING

Stangholmen Vel viser til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for Nye Terkelsbukt i Grimstad kommune, arealplan-ID 375 saksnummer 2025/66. I varselet om oppstart er grunneiere og andre interessenter invitert til å uttale seg om planen.

Stangholmen Vel er en gammel velforening. Velforeningen ble stiftet tidlig på 1960-tallet da det etter hvert ble bygget flere hytter (fritidsboliger) rundt Stangholmbukta, Terkelsbukt og i området mot Skraviga. Fokuset til velforeningen var i mange år vedlikehold og forbedring av Stangholmveien fra Grefstadgårdene og ned til Terkelsbukt som var felles transportvei til fritidsboligene. Videre har velforeningen i alle år ryddet strender og trimmet vegetasjon i nærområdet. Arbeidet er gjort i samarbeid med Grimstad kommune, som er grunneier til friluftsområdet på Stangholmen. Når det gjaldt veiarbeidet, stilte kommunen med grus og velforeningen med arbeidskraft.

På midten av 1970-tallet satte Grimstad kommune ut benker, søppelkasser og toaletter på friområdet nede på enga mellom Terkelsbukt og Stangholmen. Ansatte i kommunen begynte også å klippe og vedlikeholde gresset på denne engen, men denne aktiviteten fra kommunens side opphørte etter noen få år.

Utover på 1980- og 1990-tallet ble det bygget ytterligere noen få fritidsboliger bak de allerede oppførte hyttene i Terkelsbukt, samt gjennomført en større utbygging av Skraviga som etter det organiserte seg som en egen velforening.

Stangholmen Vel har i alle år også engasjert seg i andre forhold knyttet til området. Da planarbeidet til gjeldende reguleringsplan for Terkelsbukt pågikk, engasjerte Stangholmen Vel seg og ga uttalelser til planforslaget mv.

I 2021 ble arbeidet med vedlikehold av Stangholmveien og drift og vedlikehold av sommervannledning skilt ut som egne rettslige enheter; Stangholmen veilag (vegloven kapittel VII regler om Private vegar) og Stangholmen vannledningssameie. I formålsbestemmelsen til vedtektene til Stangholmen Vel er det bestemt at *«Velforeningens formål er å legge til rette for trivsel og godt samhold mellom medlemmene av Vellet og ivareta medlemmenes felles interesser når det gjelder andre forhold enn sommervann og vei»*. I Enhetsregisteret er Stangholmen Vels registrerte aktivitet a *«ivareta stedets interesser som hørings- og samarbeidsorgan overfor kommunen og andre offentlige instanser»*.

Stangholmen består i dag av medlemmer fra om lag 30 fritidseiendommer som eies av personer som er bosatt i Grimstad kommune, i nærliggende kommuner eller andre steder i landet.

I perioden med gradvis og kontrollert utbygging er området blitt bevart som et rekreasjonssted for kommunens innbyggere og beboerne av fritidsboligene uten store sjenerende inngrep i naturen. Terkelsbukt er derfor et område med betydelig naturmangfold gitt alle dets beskyttede bukter og vik, større og mindre øyer, i tillegg til et fastland med mangfoldig vegetasjon i form av både bar- og løvskog, samt jorder, våtområder og ørretbekker.

Stangholmen Vel har ikke mottatt særskilt varsel om oppstart av reguleringsplanområdet Nye Terkelsbukt. Ut fra varslingslisten forstår vi at heller ikke andre lokale vel er omfattet, f.eks. Skraviga Vel og Grefstad-vellene. Vi ber om at Stangholmen Vel blir omfattet av fremtidige varsler, meldinger og annen kommunikasjon fra forslagsstiller og fra Grimstad kommune på samme måte som øvrige interessenter. Bruk epost: stangholmenvel@gmail.com.

2 KONKLUSJONER OG HOVEDINNVENDINGER MOT PLANFORSLAGET

En reguleringsplan i samsvar med forslaget, vil ha en rekke uheldige sider. Kjernen når det gjelder de uheldige sider, er at det er lagt opp til en sterk utbygging av området som vil medføre en fortrengsel av naturlig flora og fauna. Stangholmen Vel er imot planen om fortetning innenfor eksisterende reguleringsplanområder og at nye områder planlegges tatt i bruk som utbyggingsområder. Når man bygger en fritidsbolig snakkes det ofte om at det avsettes et «fotavtrykk» i naturen. Den planlagte reguleringen vil åpne for at lages et enormt fotavtrykk med uopprettelige skadevirkninger i dette sårbare området.

Stangholmen Vel mener videre at forslaget om reguleringsplan for Nye Terkelsbukta er:

- a. I strid med nasjonale regler og føringer knyttet til strandsonen og kystnær sone.

Utbyggingen er ikke i harmoni med plan- og bygningslovens §1-8, som krever at det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap i 100-metersbeltet. Forslaget strider også mot nasjonale regler og mål om bevaring av strandsonen, naturmangfold, reduserte klimautslipp og bærekraftig arealbruk.

- b. Ødeleggende for natur og biologisk mangfold.

Området inneholder flere verdifulle naturtyper og registrerte rødlistearter, inkludert sterkt truede sjøfugler som lomvi og makrellterne. En utbygging her vil føre til tap av viktige leveområder og bidra til ytterligere nedgang i sårbare arter.

- c. Forringelse av friluftsområde og kyststi.

Tiltaket vil ødelegge viktige turstier i skogen, redusere allmennhetens tilgang til strandsonen og forringe «Stangholmen friområde» – et av de få uberørte rekreasjonsområdene i området. Stangholmveien må også bevares som turvei og tåler ikke økt trafikk.

- d. Grimstad kommune er vurdert å være på sisteplass nasjonalt i naturtap.

Grimstad er nylig rangert som den kommunen i Norge som bygger ned mest natur (356. plass) på Sabimas liste. Ytterligere nedbygging av kystområder vil sedimentere denne sisteplassen og forsterke den, og dermed være et alvorlig feiltrinn. Sabima er paraplyorganisasjon for de biologiske foreningene i Norge (Norges Sopp- og nyttevekstforbund, Norsk botanisk forening, Norsk biologforening, Norsk havforskerforening, Nordisk kulturlandskapsforbund-Norge (NKF-Norge), Norsk entomologisk forening, Norsk Zoologisk Forening, Birdlife Norge og Norsk økologisk forening).

- e. Forslaget åpner for omfattende nedbygging av et nytt, uberørt kystnært område.

Dette er et klart brudd med nasjonale føringer og ikke i samsvar med moderne by- og arealplanlegging, som skal begrense naturinngrep og sikre bærekraftig arealbruk, blant annet ved å legge konsentrerte utbyggingsområder innenfor eller inntil sentrumsnære strøk.

- f. Kommuneplanen fra 1990 er utdatert. Arealene for fritidsboliger ble vedtatt på et sviktende kunnskapsgrunnlag for over 30 år siden.

Siden den gang har miljøfaglig kunnskap og nasjonale føringer endret seg vesentlig. Vi forstår at kommuneplanen er under revisjon blant annet for å gjenspeile dagens forståelse av naturvern og bærekraft. Revidert kommuneplan bør ikke åpne for en utbygging slik som forslaget til Nye Terkelsbukta.

- g. Raet nasjonalpark ligger i umiddelbar nærhet.

Hele planområdet ligger meget nær grensen til Raet Nasjonalpark. Dette er et særlig hensyn som tilsier ekstra forsiktighet mht. slik storstilt utbygging som forslaget legger opp til.

Innenfor planområdet Nye Terkelsbukt er det i dag gjeldende flere reguleringsplaner. Stangholmen Vels generelle kommentarer i punkt 3, 4, 7 og 8 nedenfor gjelder hele planområdet Nye Terkelsbukt. Punkt 5 nedenfor knytter seg til det området som ligger innenfor reguleringsplan for Terkelsbukt (heretter «Terkelsbukt 2008»). Punkt 6 knytter seg til det uregulerte området sør i planområdet Nye Terkelsbukt.

Når planmyndighet skal vurdere mulig planforslag Nye Terkelsbukt, er det vesentlig at omfanget av regulert utbygging innen hele planområdet og også tilstøtende områder tas i betraktning. Man må altså foreta en samlet vurdering av hele området innen gjeldende reguleringsplaner Grefstad, Skraviga, og Terkelsbukt. Videre må tas hensyn til den omfattende pågående utbyggingen og planene om videre utbygging i Strandlia.

3 BEHOVET FOR KONSEKVENsutREDNING OG VURDERINGER

En utbygging av planområdet Nye Terkelsbukt, har åpenbart vesentlige virkninger på planområdet. Det er derfor positivt at kommunen har gjort gjeldende at tiltaket må konsekvensutredes, jf. referat 3. juli 2023 fra oppstartsmøte 10. mai 2023 («Referatet»).

I Referatet er det gitt uttrykk for at det blant annet må utarbeides en vurdering i samsvar med naturmangfoldlovens §§ 8 til 12. Innenfor store deler av planområdet Nye Terkelsbukt er skogen fjernet for kort tid siden. Det må legges til grunn at dette har ført til at mange arter planter dyr, fugler og insekter mv som tidligere hadde tilhold innenfor planområdet, for tiden ikke er der. Hensikten med en vurdering etter naturmangfoldloven må være i samsvar med formålsbestemmelsen i naturmangfoldloven § 1:

«Lovens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden ...»

Det må antas at dersom planområdet ikke blir utbygd slik forslagsstiller legger opp til, vil skogen igjen vokse til, og etter hvert vil arter planter, dyr, fugl og insekter som helt eller delvis har forlatt området, komme tilbake.

For å oppfylle intensjonen i naturmangfoldloven, mener Stangholmen Vel at det ikke er tilstrekkelig for å oppfylle lovens krav å kartlegge og vurdere naturmangfoldet innen planområdet ut fra hvordan området fremstår i dag. Det må i tillegg gjøres en analyse og vurdering av hva slags planter, dyr, fugl, insekter mv. som tidligere har vært innen planområdet og som kan forventes å vende tilbake om det ikke skjer en utbygging i samsvar med planene fra forslagsstiller og terrenget etter hvert får anledning til å «reparere seg selv igjen».

4 STERK UTBYGGING - NYE TERKELSBUKT BLIR ET NYTT TETTSTED I GRIMSTAD KOMMUNE

I kunngjøringen om oppstart av detaljregulering for Nye Terkelsbukt opplyses det om at planområdet ligger i underkant av 7 km fra Grimstad sentrum og vest for Fevikkiln. Avstand til Feviktoppen er i planprogrammet angitt til om lag 2 km. Både Grimstad by og tettstedet Fevik er såkalte sentrumsområder. I Klima og miljødepartementets rundskriv T-2/16 sist revidert 17. februar 2021 punkt 3.4 opplyses det at nærliggende grunnlag for innsigelse fra statsforvalter er:

«At nye utbyggingsområder ikke styres mot sentrumsnære områder.»

I stedet for å legge nytt utbyggingsområde mot sentrumsnære områder, medfører forslaget om 150-200 nye fritidsboliger foruten 15-20 helårsboliger at det vil bli etablert et nytt tettsted. Disse nye boligene kommer i tillegg til eksisterende fritidsboliger og helårsboliger som er oppført, eller iht. til gjeldende reguleringsplaner vil bli oppført innenfor planområdet. Når forslagsstiller har kalt planen «Nye Terkelsbukt» er det betegnende nettopp for dette. Planforslaget vil nettopp medføre en helt ny Terkelsbukt. Fra å være svært spredt bebygget, har området endret seg mye de siste årene med mange nye fritidsboliger. Planen «Nye Terkelsbukt» innebærer et «syv mils skritt» i gal retning og vil for alltid totalt endre området. Inngrepene vil være irreversible og fratar fremtidige generasjoner å oppleve området vakre Terkelsbukt.

Tettheten av planlagte nye fritidsboliger som det er lagt opp til og utstrekningen av utbyggingsområdet vil medføre at det vil bli skapt et nytt tettsted – tettstedet «Terkelsbukt». Bebyggelsen innenfor planområdet vil iht. det som er presentert i varselet, ligge så tett og omfatte så mange fritids- og helårsboliger, at det i realiteten blir etablert et nytt sentrumsområde. Etablering av et slikt nytt sentrumsområde i strandsone og kystnær sone vil være klart i strid med nasjonal målsetning om å styre nye utbyggingsområder mot det som allerede er sentrumsnære områder. .

Det fremgår av varselet at planområdet er på 567 daa. Planområder er mao. i overkant av 0,5 kvadratkilometer. I varselet er det som nevnt opplyst at det nye reguleringsplanarbeidet vil omfatte opptil 220 nye fritidsboliger og helårsboliger. Innenfor det foreslåtte planområdet er det i dag allerede oppført eller regulert inn om lag 110 fritidsboliger. Forslaget innebærer således en tredobling av antall boliger (330 boliger) i forhold til det som er oppført og regulert som byggetomter i gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet. Stangholmen Vel oppfatter dette som voldsomt.

Om sommeren kan det antas at 4 personer vil bruke hver fritidsbolig. Dette betyr at om sommeren vil det kunne bo anslagsvis 1 320 personer («hovedsakelig fritidsbeboere») innenfor planområdet.

Den vanlige definisjonen (SSB) av et tettsted er:

«En hussamling skal registreres som tettsted dersom det bor minst 200 personer der. Avstanden mellom husene skal normalt ikke overstige 50 meter.»

Til sammenligning kan det opplyses om at det i Store norske leksikon heter om tettstedet Fevik:

«Fevik er et tettsted i Grimstad kommune i Agder. Tettstedet er ifølge SSBs definisjon 4,2 km², og har 6037 innbyggere (2021).»

Dersom man vurderer befolkningstettheten til tettstedet Fevik, opp mot sommerbefolkningstettheten til Nye Terkelsbukt ser det slik ut:

	Fevik tettsted	Nytt tettsted «Terkelsbukt»	
Areal (dekar)	4 200	567	567
Innbyggere	6 037	1 320	1 000
Ant. Innbyggere pr dekar	1,4	2,3	1,9

I tettstedet Fevik er det 1,4 beboere pr. dekar (tilsvarende 1400 beboere pr. kvadratkilometer). Basert på forslagsstillers forslag og forutsetning nevnt ovenfor om bruk av fritidsboliger, vil Nye Terkelsbukt om sommeren ha 2,3 beboere pr. dekar (tilsvarende 2 300 beboere pr. kvadratkilometer). Dette er betydelig høyere befolkningstetthet enn befolkningstettheten på tettstedet Fevik. Ovenfor har vi også tatt med et eksempel på at det kun er 1 000 som bruker fritidsboligene om sommeren. Det vil gi en sommerbefolkningstetthet på 1,9 pr dekar

(tilsvarende 1 900 beboere pr. kvadratkilometer), som fremdeles ligger vesentlig over befolkningstettheten til tettstedet Fevik. Helt inntil planområdet Nye Terkelsbukt kommer i tillegg alle boligene som er regulert inn i Strandlia reguleringsplanområde, et område som er under utbygging.

Nye Terkelsbukt vil ikke bli registrert som et tettsted i Norge, fordi eiere av fritidsboliger ikke vil bli ansett for bosatt på fritidsboligen. Poenget her er imidlertid at antall hus innenfor planområdet vil ha en tetthet på høyde med eller over det som svært mange norske tettsteder (og en god del byer) har. Det er åpenbart at dette vil få uopprettelige og meget store skadevirkninger på natur og friluftsliv.

Denne tettheten av hus med tilhørende infrastruktur og beboere, vil medføre en rekke negative konsekvenser når det gjelder naturmangfold, mulighet til å utøve friluftsliv innen planområdet, fritidsboligkvalitet og visuelt uttrykk. Det forhold at hele planområdet ligger i en kystnær sone, og dels i selve strandsonen, medfører at hele planen til forslagsstiller er i strid med nasjonale føringer og hensyn.

Slik Stangholmen Vel vurderer det, legger forslagsstiller opp til en utbygging med en tetthet på linje med hyttebyer på Hafjell, Sjusjøen, Trysil og andre lignende steder. Det må anses som lite tidsmessig i dag å regulere et område til slik utbygging i en sårbar kystnær sone. Det vises i den forbindelse til kartleggingen fra Norsk institutt for naturforskning (NINA) på vegne av Kommunal- og distriktsdepartementet, av den svært store tomtereserven i kommuneplaner og reguleringsplaner knyttet til fritidsboliger over hele landet, og den oppmerksomhet dette har fått blant nasjonale myndigheter. Videre vises det til Ipsos' undersøkelse på vegne av foreningen Norsk Friluftsliv om den sterke og voksende motstanden i den norske befolkning mot slike utbyggingsgrep som planforslaget representerer. Det er verken ønskelig eller behov for den slags utbygginger av hytteområder som det legges opp til i Nye Terkelsbukt.

5 NÆRMERE OM DEN DELEN AV PLANOMRÅDET SOM LIGGER INNENFOR GJELDENE REGULERINGSPLANOMRÅDE TERKELSEBUKT 2008

5.1 Forslag om ekstrem fortetning

Innenfor nåværende reguleringsplanområde Terkelsbukt, var det i 2008 oppført 15 fritidsboliger. I reguleringsplanen Terkelsbukt som ble vedtatt i 2008, var det regulert inn 43 nye fritidsboliger. Allerede den gjeldende reguleringsplan Terkelsbukt 2008 åpner således for en meget kraftig utbygging innen området. I de 17 årene som har passert, er litt over halvparten av de 43 mulige nye fritidsboligene oppført. Likevel er området innenfor gjeldende reguleringsplanområde Terkelsbukt betydelig endret i forhold til tidligere.

Stangholmen Vel mener at når alle de 43 nye fritidsboligene, som er tegnet inn i reguleringsplanen Terkelsbukt 2008, er oppført - som må forventes å skje i løpet av neste 10 til 20 år, må den delen av planområdet som ligger innenfor reguleringsplan Terkelsbukt 2008 anses som fullt utbygget.

Vi forstår varselet om oppstart av reguleringsplanarbeid for Nye Terkelsbukt slik at det ønskes en videre kraftig fortetning med ytterligere 30 til 40 nye fritidsboliger innenfor gjeldende reguleringsplanområde Terkelsbukt 2008. En slik fortetning vil fjerne de fleste grøntområdene og således medføre en rasing av natur og dermed en sterk forringelse av området for alle friluftsbukere av dette området. Videre vil fritidsboligkvaliteten for de eksisterende eiere og brukere av fritidsboligene bli påvirket i kraftig negativ retning.

Stangholmen Vel ber om at forslagsstiller ikke går videre med ideen om å øke antall fritidsboliger innen den delen av planområdet som ligger innenfor reguleringsplanen Terkelsbukt 2008. Vi har merket oss at Grimstad kommune i referat datert 3. juli 2023 fra oppstartsmøte 10. mai 2023 uttaler i punkt 9 (Kommunens foreløpige råd og vurderinger):

«Eksisterende planer:

Virker usannsynlig med fortetting i de eksisterende planene. Friluftsområder i mellom bebyggelsen må bevares.»

I den grad forslagsstiller likevel skulle legge frem forslag til reguleringsplan som innebærer fortetting av det området som ligger innenfor reguleringsplanen Terkelsbukt 2008, ber vi om at kommunen følger opp de foreløpige faglige råd og vurderinger fra møtet 10. mai 2023. Kommunens foreløpige råd og vurderinger er helt i tråd med hva Stangholmen Vel mener. Stangholmen Vel vil legge til at de nasjonale føringer når det gjelder utbygging i strandsone og i kystnære sone har ikke blitt svakere siden 2023, tvert imot. Vi kan heller ikke se at forslagstiller har gitt noen faglig begrunnelse for hvorfor dette området skal fortettes ytterligere.

Ved vurdering av fortetning av bebyggelsen av det området som ligger innenfor reguleringsplan Terkelsbukt 2008, må det også tas hensyn til at det er en god del tomter som er regulert i reguleringsplanen Terkelsbukt 2008 som ennå ikke er bygget ut. Dette må tas i betraktning når man skal forestille seg hvordan området vil se ut (visuelt uttrykk) når alle de 43 nye fritidsboligene som dagens plan åpner for, er oppført. Det vil da være til sammen 58 hytter innenfor det området som i dag er betegnet som reguleringsplan Terkelsbukt 2008.

5.2 Strandsonen

Når det gjelder eventuelle nye utbyggingstomter i strandsonen, gjelder i tillegg nasjonale planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, fastsatt ved kgl.res. 28.05.2021 med hjemmel i lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) § 6-2 første ledd. Om dette vises det til punkt 6.2 nedenfor, som i hovedsak gjelder tilsvarende for den del av planområdet som ligger innenfor reguleringsplanen Terkelsbukt 2008.

6 NÆRMERE OM NYE UTBYGGINGSOMRÅDER

6.1 Generelt

Som det fremgår av varselet om oppstart av reguleringsplanarbeidet, ønsker forslagsstiller også å regulere helt nye områder til bygging av fritidsboliger og helårsboliger. De nye utbyggingsområder ligger i sin helhet i den kystnære sonen og delvis i strandsonen (100-meters beltet).

6.2 Strandsonen

Det nye området som forslagsstiller ønsker å regulere til ny utbygging er omfattet av Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. I punkt 6 tredje avsnitt første og andre setning i disse planretningslinjer er det som en generell regel bestemt:

«Utbygging bør konsentreres til etablerte byggeområder. Arealer til bolig-, sentrums- og næringsutvikling bør prioriteres foran arealer til fritidsboliger.»

Retningslinjene må forstås slik at nasjonale hensyn tilsier at dersom utbygging skal skje i strandsonen, må det skje i allerede etablerte byggeområder. Videre betyr det at dersom utbygging skal skje i strandsonen, har utbygging av fritidsboliger lavest prioritet. Det må bety at når man skal veie naturmangfold, fritidsinteresser, strandsonevernet mv. opp mot et ønske om utbygging, av fritidsboliger, skal utbyggingsønsket tillegges lavest vekt. For å si ja til en utbygging av fritidsboliger, må det derfor foreligge særlig sterke hensyn som tilsier slik storstilt utbygging. Stangholmen Vel kan ikke se at forslagsstiller har vist til noen slike særlige sterke hensyn som tilsier utbygging.

Nasjonalt må dette ses i sammenheng med at fritidsboliger ikke er noen mangelvare i Norge, se også punkt 4 ovenfor. Videre er det slik at mens hensynet til å få flere boliger eller arbeidsplasser i et område ofte er ønskelig ut fra regionale hensyn, vil utbygging av nye fritidsboliger gjennomgående ha en mye lavere forankring i lokalbefolkningen. Kjøperne av nye

fritidsboliger vil unntaksvis være lokale beboere, og som oftest personer fra andre steder i landet. I den senere tid har også utlendinger fattet større interesse for det norske fritidsboligmarkedet. Interessegruppene når det gjelder regulering av nye hytteområder, vil derfor være på den ene side større grunneiere med kommersielle interesser og på den annen side lokalbefolkningen generelt og brukerne/eierne av fritidsboligeiene. Lokalbefolkningen og eierne og brukerne av eksisterende fritidsboliger vil langt på vei ha felles interesse mht. til å kunne bruke området til friluftsliv, bevare natur mv. De nasjonale retningslinjer legger føring på at utbyggingsinteressene gjennomgående, skal gi tapt i forhold til de andre hensyn når det gjelder å ta i bruk nye områder til fritidsboliger.

De nasjonale retningslinjer har også særlig føringer for «*områder der presset på arealene er stort (sone 2)*». Reguleringsplanområdet ligger innenfor sone 2. her heter det i punkt 9.1 med overskriften «Byggeforbud».

«Som hovedregel skal byggeforbudet praktiseres strengt i planleggingen.»

I punkt 9.2 følges dette opp når det presiseres at:

«Det bør være en restriktiv holdning til nye fritidsboliger ...»

Her gjentas også den generelle regelen i punkt 6 andre setning om at:

«Arealer til bolig-, sentrums- og næringsutvikling bør prioriteres foran arealer til fritidsboliger.»

6.3 Fremdeles ubebygde tomter i området

Ovenfor i punkt 5.1 har vi pekt på at det ennå er en god del ferdigregulerte tomter som ikke er utbygget innenfor området til reguleringsplan Terkelsbukt 2008. Videre er det også andre steder innenfor det området som nå ønskes regulert og også utenfor dette området en rekke tomter som ennå ikke er bygget ut. Vi oppfatter at det nye utbyggingsområdet som nå ønskes regulert til fritidsboliger, reelt sett er ment å være en langsiktig tomtebank for fremtiden, se også punkt 4 ovenfor. Stangholmen Vel mener at tiden ikke er inne for å regulere nye områder i strandsonen og i kystnær sone som kan være tomtebanker for grunneiere.

Slike forhold som pekt på i avsnittet ovenfor, er blant annet omtalt i Klima og miljødepartementets rundskriv T-2/16 sist revidert 17. februar 2021. Her heter det i punkt 3.4 at et nærliggende grunnlag for innsigelse fra statsforvalter er:

«At potensialet for fortetting og transformasjon ikke er utnyttet før nye utbyggingsområder tas i bruk.»

7 BEVARING AV NATUR I PLANOMRÅDET "NYE TERKELSBUKT" - ET SÅRBART NATUROMRÅDE

Planområdet "Nye Terkelsbukt" i Grimstad kommune er hjem til hundrevis av planter, dyrearter, fugler og insekter. Som eksempler kan nevnes tjeld, hettemåke, kattugle, grønnspett, flaggspett, rugde, ærfugl, stillits, hegre, rådyr, rev, hare, huggorm, stålorm, padder og diverse sommerfugler som blåvinge og svaletjert, flaggermus, havoter, sel, sjørørret etc. Mye av dette risikerer man går tapt når leveområdene fjernes og reduseres.

I henhold til Artsdatabanken for kunnskap om naturmangfold inneholder reguleringsplanområdet opp mot 148 sterkt truede og kritisk truede rødlistede arter både på land og i kystnære områder. Eksempler på dette er ål, damfrosk, hubro, hettemåke, knekkand, vipe, mange billetyper, panserkrabbeedderkopp, mange typer lav, huldrebekkmose, sagtrompetmose, sandgresshoppe og truede sjøfugler som lomvi og makrellterne. En utbygging her vil føre til tap av viktige leveområder og gjøre uopprettelig skade på sårbare arter. Disse 148 artene må seriøst vurderes i en konsekvensanalyse. Ifølge BioFokus-rapport 2013-22 er

området kjent for sin rike edelløvskog med betydelig innslag av eik, samt våtmarker og strandenger som gir leveområder for rødlistede sopparter, karplanter, insekter og fugler. lager.biofokus.no+2Nasjonalparkstyre+2lager.biofokus.no+2.

I tillegg nevner forvaltningsplanen for Raet nasjonalpark at området inneholder flere rødlistede arter. Nasjonalparkstyre+1Statsforvalteren.no+1

Grimstad kommunes "Kommunedelplan for grønnstruktur og friluftsliv 2015–2027" belyser viktigheten av å bevare slike områder for å sikre biologisk mangfold og friluftsliv. Planen understreker behovet for å verne om grønnstrukturen i kommunen, spesielt i kystnære områder som Terkelsbukt.

Videre påpeker plan- og bygningsloven § 1-8 viktigheten av å ta særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i 100-metersbeltet langs sjøen. En utbygging i dette området vil være i strid med naturmangfoldlovens mål om bærekraftig utvikling og bevaring av biologisk mangfold.

Basert på dette er det avgjørende å bevare naturen i planområdet "Nye Terkelsbukt" for å sikre leveområdene til truede arter og opprettholde biologisk mangfold i regionen.

8 BEVARING AV KULTURMINNER I PLANOMRÅDET «NYE TERKELSBUKT»

8.1 Overordnet

Da istiden gikk mot slutten og den enorme iskappen som hadde dekket hele Skandinavia trakk seg tilbake, var det langs kysten at de første menneskene bosatte seg. Dette ser vi spor av mange steder langt kysten i Sør-Norge. Kyststrøkene Agder, herunder hele det foreslåtte planområdet for Nye Terkelsbukt, har av disse grunner særlig stor kulturhistorisk og nasjonal interesse.

Planområdet «Nye Terkelsbukt» inneholder flere kulturhistorisk verdifulle elementer som står i fare for å gå tapt eller miste sine naturlige omgivelser ved en utbygging. Det er blant annet gravrøyser tett inntil og inne på planområdet. Grimstad kommune har i flere planer vektlagt viktigheten av å ta vare på kulturminner og landskap med historisk verdi, spesielt i kystnære områder.

8.2 Nærmere om kulturminner og historiske verdier i planområdet Nye Terkelsbukt

Området rundt Stangholmen og Terkelsbukt har lange historiske røtter og inneholder en rekke kulturminner av betydning.

En utbygging av «Nye Terkelsbukt» vil medføre stor risiko for tap av kulturhistoriske verdier. De kulturminnene som er kjent i området må beskyttes, og det bør gjennomføres grundige arkeologiske undersøkelser før eventuelle inngrep tillates. Planområdet har en viktig historisk sammenheng som ikke må ødelegges av utbygging.

8.2.1 Fornminner og eldre bosettingsspor

Ifølge Askeladden, Riksantikvarens nasjonale database for kulturminner, finnes det registrerte kulturminner i området, inkludert mulige steinalderlokaliteter og spor etter eldre bosetninger. Disse er en del av et større arkeologisk landskap som ikke er tilstrekkelig kartlagt.

8.2.2 Kystkultur og historiske ferdselsårer

Området har vært en del av kystens historiske ferdselsårer og handelsruter, med sjøfart og fiske som viktige næringer. Bevaring av det opprinnelige landskapet er avgjørende for å ivareta områdets historiske karakter.

8.2.3 Gårdsdrift og kulturlandskap

Tidligere tiders bruk av området til landbruk og beiting har skapt et karakteristisk kulturlandskap som fortsatt er synlig i deler av terrenget. Dette kulturlandskapet står i fare for å forsvinne dersom utbyggingen gjennomføres.

8.2.4 Lovhjemler og kommunale føringer for bevaring

Kulturminneloven § 3 fastslår at alle kulturminner eldre enn 1537 er automatisk fredet. Dersom det avdekkes hittil ukjente kulturminner i planområdet, skal disse vernes.

Plan- og bygningsloven § 1-8 vektlegger at strandsonen skal ivaretas med hensyn til natur-, kultur- og friluftsverdier.

Kommunedelplan for grønnsstruktur og friluftsliv 2015–2027 peker på behovet for å bevare kulturhistorisk viktige områder i Grimstad. Spesielt fremheves Stangholmen som et område med kulturminneinteresser som bør beskyttes mot utbygging.

Regional plan for kulturminner i Agder 2021–2024 legger stor vekt på vern av kystens kulturminner, da disse er under økende press på grunn av nedbygging og utbyggingsprosjekter.

Terkelsbukt, 28. mars 2025

Styret i Stangholmen Vel

stangholmenvel@gmail.com

EgdePlan AS
Sømsveien 18
4870 Fevik

Sendt pr. e-post aaslaug@edgeplan.no

3. april 2025

STANGHOLMVEIEN 105 OG NOEN UBEBYGDE TOMTER – INNSPILL TIL OPPSTART DETALJREGULERING FOR NYE TERKELSBUKTBUKT

1. INNLEDNING

Vi viser til kunngjøring 18. februar 2025 om oppstart av detaljregulering for Nye Terkelsbukt. Som eiere av Stangholmveien 105 (gnr. 38/bnr. 78) og de tre ubebygde tomtene stangholmveien 109 (gnr. 37/bnr. 127), gnr. 38/bnr. 230 og gnr. 38/bnr. 231 sender vi etter anmodning våre innspill til planarbeidet til EgdePlan AS.

2. BRYGGE (STANGHOLMEN 105)

I dagens bestemmelser for reguleringsplan for Terkelsbukt er det i kapittel 9 en bestemmelse som gjelder bryggen på Stangholmveien 105. Her heter det blant annet at «Området AB er adkomstbrygge for eiendommene 38/78 og 37/24. Eksisterende bryggeanlegg for eksisterende fritidsbebyggelse tillates opprettholdt og vedlikeholdt. Det tillates ikke utvidelse av eksisterende anlegg.»

Eksisterende bryggeanlegg på Stangholmen 105 har langt tilbake i tid omfattet en trebrygge og en steinmolo. Trebryggen benyttes i hovedsak om sommeren, fordi det er enklest. Blir det uvær, er det stor risiko for at båter som ligger ved trebryggen kan bli ødelagt. Det har vi opplevd noen ganger. Ved uvær beskytter moloen båter, fordi den verner mot de til dels meget store bølgene som kommer inn ved kraftig østavær. Bevegelser i sjøen medfører at steiner av og til ramler ut av moloen og ned på sjøbunnen. Frekvensen av dette har økt i takt med klimaendringene, særlig ved springflo og dårlig vær, fordi sjøen i dag da står høyere enn tidligere. Steiner som faller ut av moloen, fører til forringelse av badeplass og moloens funksjon som vern mot uvær svekkes. Det er derfor viktig at vi kan fortsette å vedlikeholde steinmoloen ved å løfte opp igjen steiner som har faller ut. Vi ber derfor om at dagens tekst knyttet til bryggeanlegg på bnr. 38, bnr. 78 videreføres med en liten presisering:

«Området AB er adkomstbrygge/molo for eiendommene 38/78 og 37/24. Eksisterende bryggeanlegg for eksisterende fritidsbebyggelse tillates opprettholdt og vedlikeholdt. Det tillates ikke utvidelse av eksisterende anlegg.»

3. BÅTOPPTREKK OG BÅTHUS (STANGHOLMVEIEN 105)

Det har fra gammelt av vært to båtopptrekk på gnr. 38, bnr. 78. Disse har vært avmerket på kart i lang tid (se vedlagte kart nr. 1 som er hentet fra kartverkets portal Se eiendom), men fremgår ikke av reguleringskartet til dagens reguleringsplan. Det bes om at de to båtopptrekkene avmerkes i reguleringskartet til Nye Terkelsbukt slik at det blir overensstemmelse mellom de faktiske forhold, de ulike kart og reguleringsplanen for Nye Terkelsbukt.

I tilknytningen til de to båtopptrekkene, ønskes regulert inn to båthus. Båthus 1 ønsket regulert innenfor det som i dagens reguleringsplan for Terkelsbukt er angitt som formål «fritidsbebyggelse». Båthus 2 ønskes bygget nederst i fjellkløften øst på eiendommen. Det vises til vedlagte kart nr. 2 som er utsnitt av dagens reguleringsplan. Gjennom båthusenes plassering, materialbruk og fargebruk, vil det etterstrebes å gjøre båthusene minst mulig synlige både fra land og sjø. De topografiske forholdene vil også bidra til dette. Båthus 1 vil å ha en lengde på inntil 500 cm og en bredde på inntil 250 cm, som betyr at arealet vil være på høyst 12,5 kvm. Båthus 2 vil ha en lengde på inntil 590 cm og en bredde på inntil 250 cm, som betyr at arealet vil være på høyst 14,7 kvm. Båthus 2 er tenkt benyttet til å oppbevare familiens Grimstad-jolle, som vi anser som en seilhistorisk kulturskatt, som vi søker å holde i best mulig stand. For begge båthusene vil største høyde innvendig være 189 cm. Båthusene vil være uten vinduer og med tett dobbelt dør i front.

Vi har stor interesse for sjøliv og fritidsfiske og bor på eiendommen Stangholmven 105 i lengre og lengre perioder av året. Vi mener at båthus som beskrevet vil være i harmoni med de «statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen». I disse retningslinjer punkt 9.2, som gjelder for kommuneplan og reguleringsplan i sone 2, er det bestemt at «Muligheten for fritidsfiske gjennom å tillate oppføring av naust og brygge skal også tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100-metersbeltet».

4. PLASSERING AV BYGG PÅ UBEBYGDE TOMTER OG TOMTEGRENSER

Byggelinjene på dagens reguleringsplan Terkelsbukt for ubebygde tomter, gir liten fleksibilitet mht til å finne beste løsning for plassering av bygg alle forhold tatt i betraktning. Vi antar at det i en ny reguleringsplan blir definert en byggelinje mot sjøen, men at det samtidig blir noe større fleksibilitet mht til å plassere bygg på tomtene. Vi ber i alle fall at dette gjøres for de ubebygde tomtene som vi eier.

I tillegg til de to ubebygde tomtene gnr. 38/bnr. 230 (932 kvm) og gnr. 38/bnr. 23 (863 kvm), har vi av Trygve Anders Tønnesøl Gundersen ervervet det lille arealet som ligger

mellom gnr. 38/bnr. 230/231 på den ene siden og gnr. 38/bnr. 78 på den andre siden. Arealet er uoppmålt, men antas å være på mellom 150 kvm og 200 kvm, se kart nr. 3.

Samlet areal for gnr. 38, bnr. 230, gnr. 38, bnr. 231 og det uoppmålte arealet, utgjør derfor minst 1 950 kvm. Vi ønsker at dette samlede arealet deles slik at det kan reguleres inn tre tomter her, hver tomt på mellom 600 og 700 kvm. Vi viser til vedlagte kart nr. 4. Ved å legge det uoppmålte lille arealet til våre eiendommer, blir det også samsvar mellom de privatrettslige underliggende forhold og reguleringsplanen.

Når det gjelder Stangholmveien 109, ber vi om at fritidsboligen kan plasseres noe lenger mot øst enn det som er tegnet inn i dagens reguleringsplan, se kart 4 der hus på tomt nr. 4 er markert.

5. ADKOMSTVEI OG PARKERING

I dagens reguleringsplan for Terkelsbukt er det regulert inn flere parkeringsområder for fritidsboligene, blant annet et område i nærheten av Stangholmveien 105 og de ubebygde tomter. I dag parkerer de fleste som besøker fritidsboligene i området på egne tomter. Vi synes dette gir et bedre visuelt inntrykk enn felles parkeringsområder. For å følge opp myndighetenes ønske om utslippsfrie biler er det også behov for tilgang til elektrisitet. Dette medfører at det er mer tidsmessig å la bilene parkere i nærheten av fritidsboligene.

På denne bakgrunn ber vi om at det i en reguleringsplan for Nye Terkelsbukt reguleres inn en liten privat vei til bygningen på Stangholmveien 105 der det avsettes i reguleringsplanen to parkeringsplasser. Denne veien er tenkt å følge den smale tomtestripen som er en del av Stangholmveien 105 og som er adkomsten til eiendommen, se vedlagte kart nr. 5.

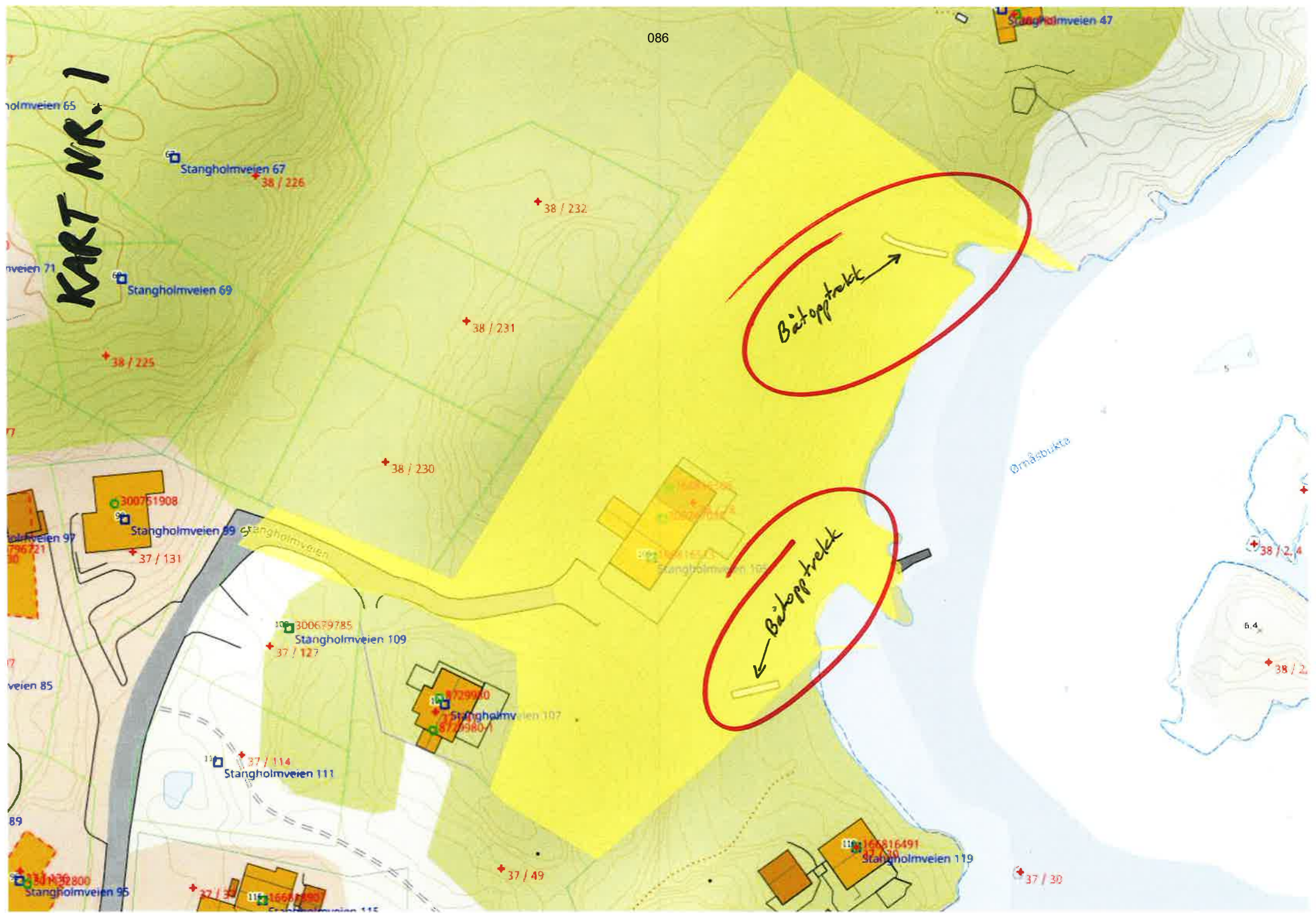
Vi antar at det for ubebygde tomter innen reguleringsplanområdet vil bli bestemt at det kan parkeres på hver enkelt eiendom. Dersom det er behov for å tegne inn parkeringsplasser for hver ubebygd tomt, ber vi om beskjed og vi vil da komme tilbake til dette forholdet.

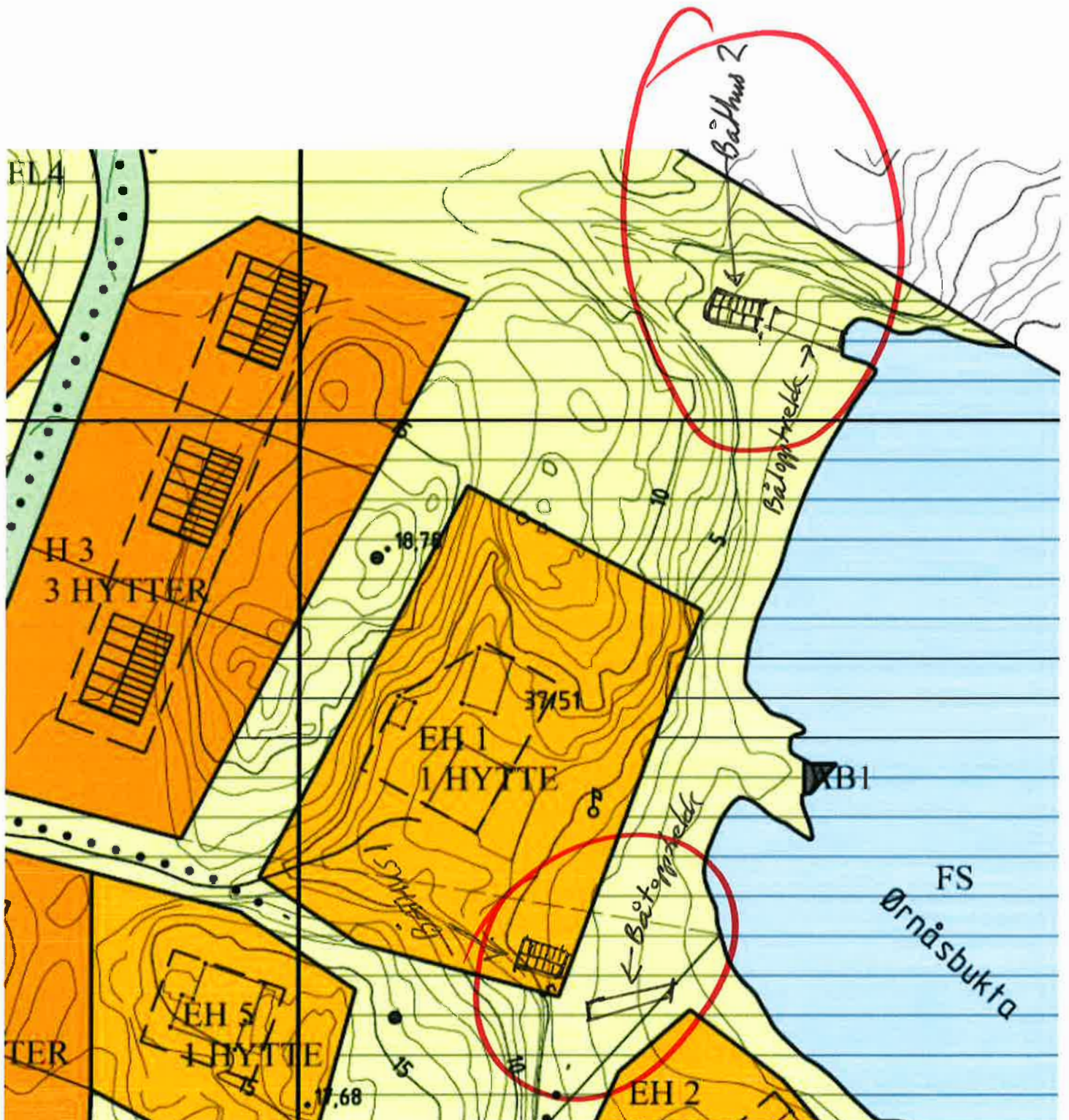
Med vennlig hilsen

Helene Bernt og Sven Iver Steen
Vesteråsveien 14 C
0382 Oslo
Mobil: 98 29 45 93
Epost: sis@tendenadvokat.no

KART NR. 1

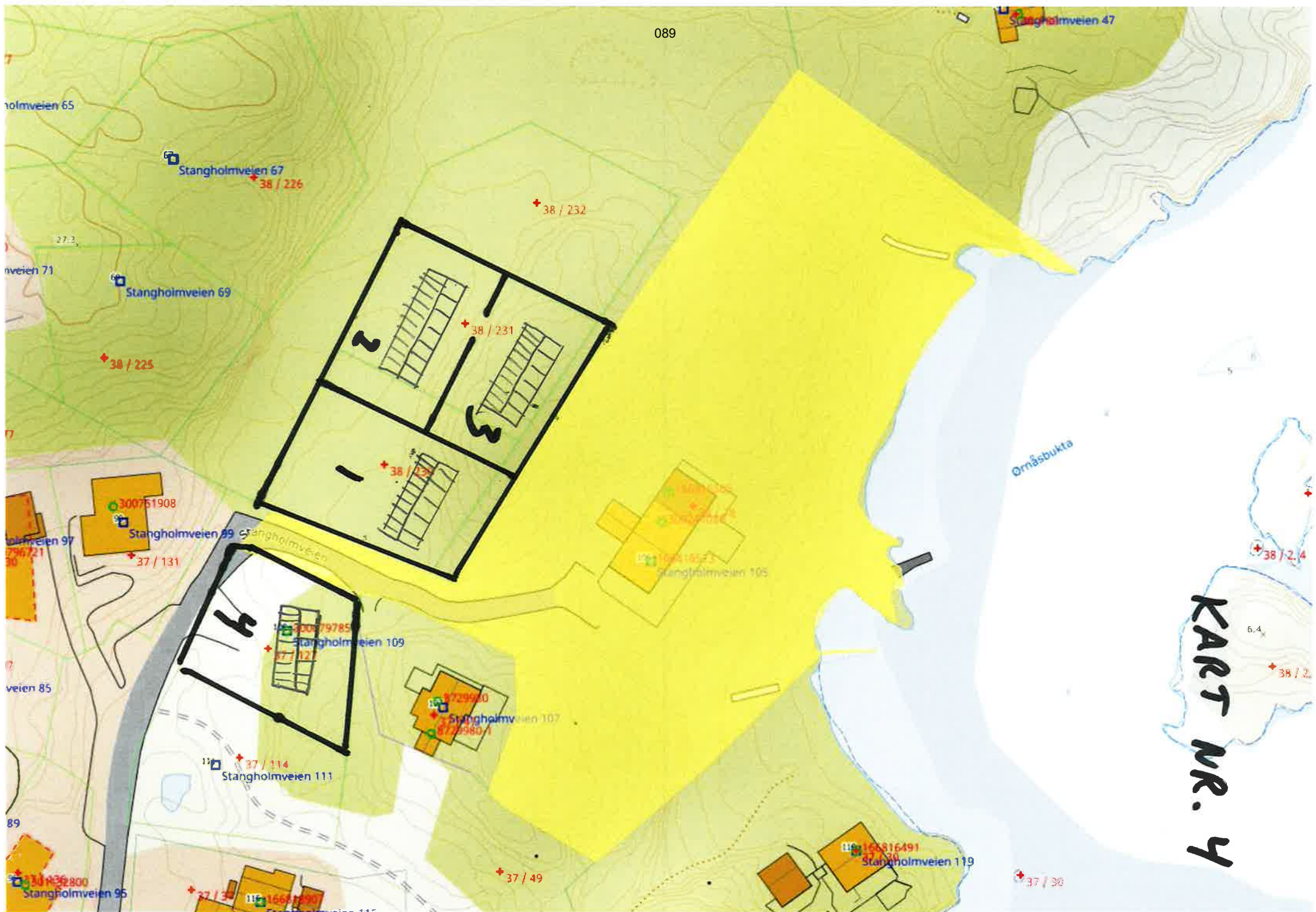
086

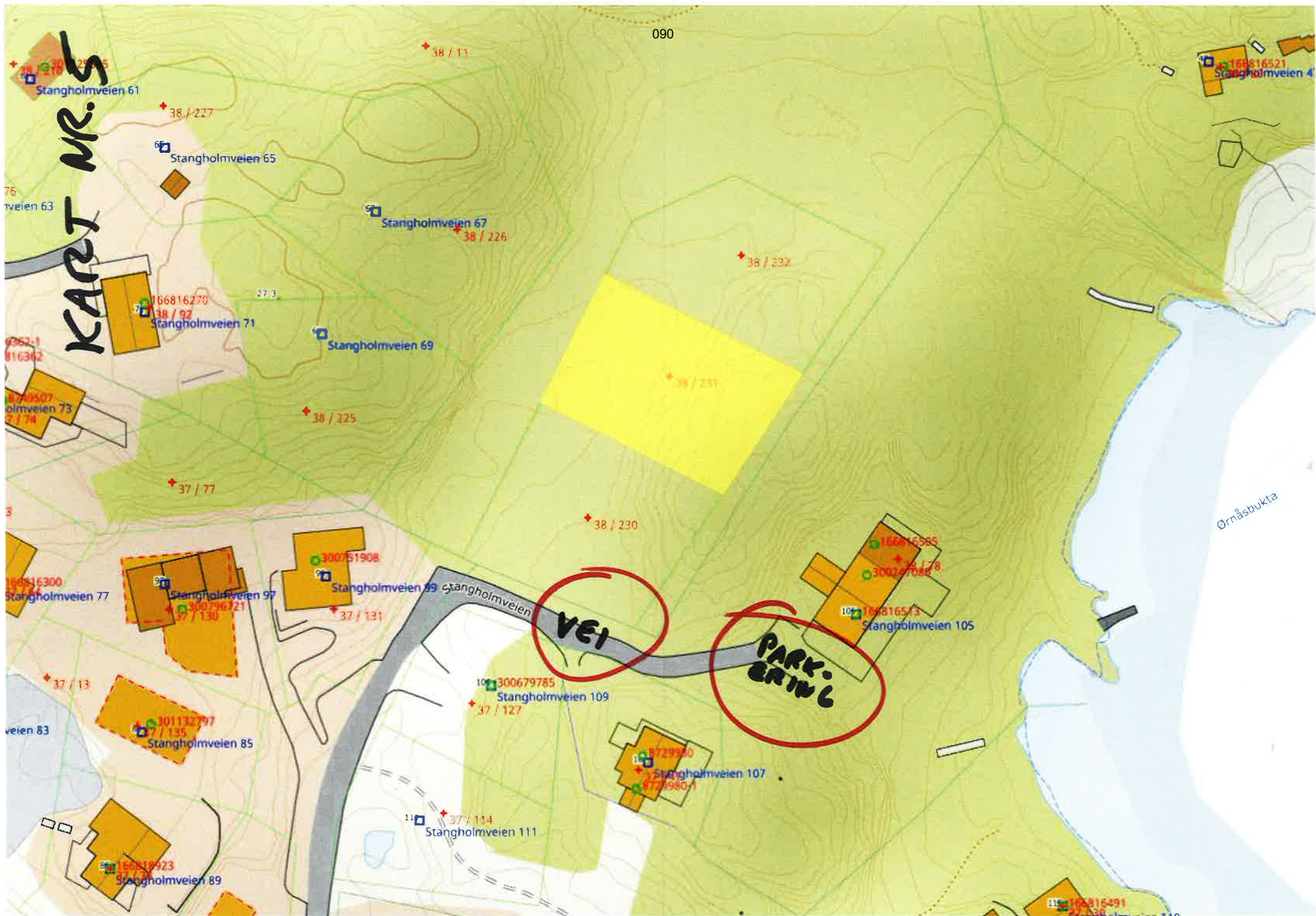




KART NR. 3







Fra: [Sven Iver Steen](#)
Til: [Åslaug Iversen](#)
Emne: Innspill til oppstart detaljregulering Nye Terkelsbukt - Stangholmveien 105 og noen ubebygde tomter
Dato: torsdag 3. april 2025 20:01:48
Vedlegg: [1566_001.pdf](#)

Hei,

Vedlagt følger vårt brev av i dag med innspill til oppstart detaljregulering Nye Terkelsbukt. I sendingen er også vedlagt 5 kart/kartskisser som illustrasjon til teksten i brevet.

Dersom det er behov for nærmere avklaringer eller bedre grunnlag for å ta hensyn til våre innspill, ber vi om å bli kontaktet.

Med vennlig hilsen

Mobil: +47 98 29 45 93

EgdePlan AS
Sømsveien 18
4870 Fevik

Sendt pr. e-post aaslaug@edgeplan.no

3. april 2025

INNSPILL TIL OPPSTART AV DETALJREGULERING FOR NYE TERKELSEBUKT

1 INNLEDNING

Vi viser til kunngjøring 18. februar 2025 om oppstart av detaljregulering for Nye Terkelsbukt. Vi er anmodet om å sende innspill til planarbeidet til EdgePlan AS.

Stangholmveien 129 (gnr. 38, bnr. 58) er i dag et familiesameie som består av fem eiere som er andre- og tredjegerasjons brukere av eiendommen. Dagens sameiere har tilbrakt alle sommerferier ved Stangholmen og er meget glad i dette naturskjønne området.

2 GENERELT

Planene om regulering for utbygging av området Nye Terkelsbukt er massive. En slik utbygging som planlegges vil medføre et sterkt press på strandsonen og hele dette flotte området. Det biologiske mangfoldet vil kunne bli truet. Friluftsopplevelsen vil bli sterkt redusert. Vi anmoder derfor om at forslagsstiller ikke går videre med arbeidet med reguleringsplan. I alle fall anmoder vi om en betydelig nedskalering av planene. Vår kommentarer nedenfor forutsetter at arbeidet med ny reguleringsplan fortsetter.

3 VANN OG AVLØP

I dagens reguleringsplan for Terkelsbukt er det lagt opp til bygging av vann- og avløpsanlegg. Foruten vann og kloakk til eksisterende og nye hytter innenfor dagens reguleringsplanområde, er det også lagt opp til at noen hytter utenfor selve planområdet skal kunne knyttes til dette vann- og avløpsanlegget. Dette gjelder blant annet Stangholmveien 129. I reguleringsbestemmelsene for dagens reguleringsplan for Terkelsbukt er det bestemt i punkt 6.1 at «det kan anlegges vann- og kloakktrase over F1 til eksisterende hytter utenfor planområdet».

Det er relativt kort tid siden vann og avløp ble ført ned til Terkelsbukt. Stangholmveien 129 har foreløpig bare sommervann og biologisk do. Det er sannsynlig at sameierne i Stangholmveien 129 i løpet av forholdsvis kort tid vil ta skritt for at eiendommen vil bli koblet til vann- og avløpsanlegget.

Vi ber om at Stangholmveien 129 også i en reguleringsplan for Nye Terkelsbukt sikres rett til å legge vann- og kloakktrase over friområdet (F1) for eksempel ved at tilsvarende bestemmelse - som i dagens reguleringsplan for Terkelsbukt om adgang til å legge vann- og kloakktrase over friområdet på Stangholmen (F1) - tas inn i reguleringsbestemmelser e.l. for en reguleringsplan for Nye Terkelsbukt.

4 PARKERING

I dagens reguleringsplan for Terkelsbukt er det avsatt et område for parkering på friområdet (F1) for fritidsboliger syd og vest for dette parkeringsområdet. Området er i dagens reguleringsplan angitt som PP7. I reguleringsbestemmelsene for dagens reguleringsplan punkt 8.2 heter det at *«Parkering i PP7 er forbeholdt grunneiere i området som kan dokumentere tinglyste rettigheter til parkering på eiendommen 38/60. Det avsettes 1 privat parkeringsplass per eiendom»*. Denne bestemmelsen i reguleringsplanen kom inn etter innspill fra eierne av Stangholmveien 129, se vedlagte brev 9. oktober 2006 til Grimstad kommune, samt vedlegg til dette brevet. Så vidt vi forstår er det få andre eiendommer enn Stangholmveien 129 som har tinglyst rett til å parkere.

De fleste hytteeierne som har eiendommer syd og vest for PP7 og som tidligere parkerte på området PP7, har i dag kjørevei frem til sine eiendommer, og behovet for parkering også på PP7 for disse hytteeiere antas i dag å være lite.

Stangholmveien 129 har imidlertid ingen bilvei frem til eiendommen, og er helt avhengig av å kunne parkere på området PP7. Vår familie har parkert på området PP7 siden 1974 da vår familie ervervet eiendommen. Tidligere eier utøvde også parkering der i en årrekke.

Vi ber om at området PP7 videreføres som et parkeringsområde for blant annet Stangholmveien 129 i reguleringsplan for Nye Terkelsbukt. For å sikre ordende parkeringsforhold på friområdet og i samsvar med alminnelig parkeringsnorm, foreslås det fastsatt i reguleringsplanbestemmelse e.l. i reguleringsplanen for Nye Terkelsbukt at det avsettes 2 parkeringsplasser per eiendom i stedet for 1 plass per eiendom som dagens reguleringsbestemmelse gir uttrykk for.

5 LITE BÅTHUS

Vi ønsker at det reguleres inn et mindre båthus på eiendommen Stangholmveien 129. Båthusets omtrentlige plassering er tegnet inn på vedlagte kartskisse. Gjennom båthusets plassering, beskjedne størrelse, materialbruk og fargebruk, vil det etterstrebtes å gjøre det minst mulig synlig både fra land og sjø. De topografiske forhold vil også bidra til dette, ved at terrenget hever seg kraftig nordøst for (bak) båthuset og ved at terrenget både nordvest og sydøst for båthuset er høyere enn terrenget der båthuset ønskes plassert. Størrelsen av båthuset vil å ha en lengde på 430 cm og en bredde på 230 cm, som betyr at arealet vil være på under 10 kvm og kan huse en båt på inntil 14 fot. Innvendig største høyde vil være 189 cm. Båthuset er tenkt oppført uten vinduer og med tett dobbelt dør i front.

Vi kan nevne at flere av eierne av Stangholmen 129 er lidenskapelig opptatt av livet og naturmangfoldet i sjøen og ivrige fritidsfiskere. Som illustrasjon kan vi nevne at Marius Steen Dobloug som er en av sameierne i eiendommen, nettopp tok doktorgrad ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet på temaet «Probiotiske Aliivibrio-arter i atlantisk laks: En ny fremgangsmåte mot *Moritella viscosa* og lakselus». <https://www.nmbu.no/forskning/disputaser/1-april-2025-marius-steen-dobloug-vet>

Vi mener at et båthus som beskrevet vil være i harmoni med de «statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen». I disse retningslinjer punkt 9.2, som gjelder for kommuneplan og reguleringsplan i sone 2, er det bestemt at «Muligheten for fritidsfiske gjennom å tillate oppføring av naust og brygge skal også tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100-metersbeltet».

Et båthus vil gjøre det enklere å benytte båt til fritidsfiske og studier av livet i sjøen også utenom sommersesong.

Med vennlig hilsen

Sameiet Stangholmveien 129

Anne Kathrine Steen, Sven Iver Steen, Sven Jørgen Steen, Marius Steen Dobloug og Andreas Steen Dobloug

Grimstad kommune
Serviceboks 503
4898 Grimstad

Oslo, 9. oktober 2006
Vår ref.: 177525
Ansvarlig advokat: Sven Iver Steen
E-post: Sven.Iver.Steen@arntzendebesche.no

REGULERINGSPLAN TERKELSBUKT

1 INNLEDNING

Jeg viser til min e-post av 5. oktober 2006 og e-post av samme dato fra enhetsleder Sten-Halvorsen, Grimstad kommune.

I dette brevet vil jeg utdype vår anførsel knyttet til parkering på området som i planen er markert OP7.

Administrasjonen i Grimstad kommune hadde før møtet i Teknisk utvalg 15.08 foreslått private parkeringsplasser på tomten til Bruun-Olsen omtalt som PP7, dvs vest for veien. Forut for møtet var det flere, inklusive undertegnede, som foreslo at denne parkeringsplassen burde ligge på østsiden av veien. I møtet 15.08 sluttet Teknisk Utvalg seg til dette forslaget.

Teknisk Utvalg foreslo samtidig å endre reguleringsformålet til offentlig parkering, nå kalt OP7. Jeg har oppfattet det slik at man i den videre prosessen vil vurdere de innspill som måtte komme inn ved denne endring av parkeringsformålet. I denne forbindelse vil jeg bemerke:

2 DEN RETTSLIGE BAKGRUNN

Gnr. 38, bnr. 58 som eies av min søster og meg selv, var den første eiendommen som ble bebygget i Stangholmen-området. Tomten ble utskilt fra bnr. 1 i 1946. I denne forbindelse fikk gnr 38, bnr 58 tinglyst "veirett" og "videre rett til å bygge garasje" på bnr. 1. Rett til å bygge garasje omfatter naturligvis en rett til å parkere. Retten til å oppføre garasjebygg har aldri vært søkt utnyttet.

Bilag 1: Kopi av grunnboken for gnr. 38 bnr. 58 både håndskrevet og i maskinutskrift. (Se heftelser under dagboknr. 962 tinglyst 26/08-1946.)

På det tidspunkt da bnr 58 fikk tinglyst rett til å bygge garasje og dermed rett til å parkere på bnr. 1, var det området som i reguleringsplanen er kalt F1 en del av bnr. 1.

5. november 1947 ble området FI uskilt som egen eiendom og gitt betegnelsen gnr 38, bnr 60. Det følger av alminnelige tingsrettslige prinsipper at de rettigheter som bnr 58 hadde på eiendommen fremdeles ble liggende på den uskilte eiendommen. Det vises her til professor dr. juris. Thor Falkanger, Tingsrett, 5, utgave side 221 som uttaler:

"Ved eiendomsøvergangen vil servitutten være bindende for den nye eier, idet servitutten normalt vil ha rettsvern (ved tinglysning eller fordi den nye eier kjenner til den). Ved oppdeling vil servitutten normalt hefte på hele den opprinnelige eiendom."

Bilag 2: Kopi av Thor Falkanger, Tingsrett, 5. utgave side 220-221

9. mai 1952 overdro Jens G. Grevstad området F1 (gnr 38, bnr 60) til Fjære kommune. I skjøtet til kommunen ble det presisert at bnr 58 hadde rett til å bruke "veien over bnr 60 til bnr 58". Senere ble Fjære kommune innlemmet i Grimstad kommune.

Jeg er helt ukjent med at kommunen i egenskap av grunneier noen gang har søkt å unndra sin forpliktelse mht til vår parkeringsrett.

3 PRIVAT PARKERINGSRETT, TINGLYST OG UTØVET

Som det fremgår ovenfor har gnr 38, bnr 58 helt fra 1946 hatt en tinglyst rett til parkering på området F1. Denne retten har vi i alle år utøvet nettopp i det området hvor det i reguleringsplanforslaget er avsatt parkeringsområde PP7. Jeg vil også peke på at det er de opprinnelige hytteeiere som i alle år ved dugnadsinnsats har vedlikeholdt og forbedret vei ned til og parkeringsplassene ved Stangholmen. Som eier av gnr 38, bnr 58 har vi således en tre dobbelt hjemmel til å utøve parkeringsrett; tinglyst rett, bruk over meget lang tid og vedlikehold og forbedring av vei og parkeringsplasser.

4 REGULERINGSMESSIG BEGRUNNELSE FOR PRIVAT PARKERING I OMRÅDET OP7

Ovenfor har jeg pekt på at bnr 58 har en privatrettslig rett til å parkere. Dette skulle i seg selv være tilstrekkelig grunn til å regulere privat parkering på østsiden av veien på samme måte som administrasjonen opprinnelig foreslo på vestsiden av veien.

Det er flere sterke reguleringsmessige grunner til å innregulere privat parkering på det området som er merket OP7.

For det første er det åpenbart at bnr 38 har et sterkt behov for å parkere der parkeringsretten har vært utøvet i alle år. I vår moderne tid er tilgang til parkeringsplass viktig for utøve bruk av hus og fritidseiendom. For nye bygg kreves det vanligvis to eller tre parkeringsplasser for at det skal kunne bygges. Behovet er naturligvis ikke mindre for eldre bygg.

Det er uheldig om det blir sprik mellom reguleringsplanen og de privatrettslige rettigheter. Det vil skape misforståelser og manglende orden mht til parkering innen planområdet, og dermed vil man ikke oppnå en av hensiktene med en reguleringsplan som er å legge til rette for en hensiktsmessig utnytting av et område slik at arealbruken "blir til mest mulig gavn for den enkelte og samfunnet", jf plan- og bygningsloven § 2.

På en offentlig parkeringsplass vil det ofte være krav om at parkering ikke skal skje over et lengre tidsrom, for eksempel et døgn e.l. Det er klart at slike regler ikke passer for parkering for en hytte. Man må da som hytteeier måtte flytte bilen en gang i døgnet for å unngå parkeringsbot. Dette er en ordning som reguleringsmessig må anses som svært uheldig og som jeg ikke kan se at noen er tjent med.

Et annet viktig reguleringsmessig hensyn er at ordnet parkering i området OP7, vil redusere behovet for å kjøre over bnr 60 til bnr 58.

I samsvar med den vanlige normen for nye hytter og hus vil vi foreslo at det reguleres privat parkeringsplass til bnr 58 på området F1 og fortrinnsvis i det området som er kalt OP7. Etter vår oppfatning bør det i denne sammenheng settes av plass til å parkere minst to biler.

Med vennlig hilsen



Sven Iver Steen

Gr. Nr. 38 Grusstad over
Bla. Navn: 58 Hærblikk

GRIMSTAD

031-0904 0003489

Dagbok- nr.	Dagbok- ført	Hjemmelsdokumenter	Pante- bok	Areal (i by). Skyld.	Anmerkninger
341	8/4 1946	Skjelddelingsform. ant. 29/3 46 beordret bl. nr. 58 og skilt ut fra gr. nr. 38 bl. nr. 1 beordret Sigfred Jørgensen har hjemmel iflg. skjete lgl. 11/9-1918	97	100	Utgitt fra bl. nr. 58 Fase I s. 214
967	26/8 1946	Skjete dat. 21/8 46 fra Sigfred Jørgensen f. 21/2-1886 til Karl Hansen Birkeland f. 2/3- 1911 fra d. e. for kr. 1200 - (sum i alt 10/10 46)	97		Tallatelse over and. e. ette ford. o. 2/10 46 gitt Karl Hansen Birkeland o. Handelsdepart. den 28/5 47
2673	20/6 1944	Skjete dat. 14/6 44 fra Karl Hansen Birkeland til Sven Jermann Stens f. 21/8 1919 på d. e. for kr. 250.000.	A. 97.		

Heftelser

Forandringer, utsettelse og ann.

Gr. nr. 38	bl. nr. 58 er gitt ut fra gr. nr. 38 bl. nr. 1.				
	I forbindelse med sistnevnte iendoms anmer- kelsering om avskilte av grunn til representant bl. a. på d. e. for kr. 20.- en gang for alle, lgl. 14. mars 1916				
	Obligasjon fra Sigfred Jørgensen til Rasta Jørgensen for kr. 2000.- bl. a. i d. e. lgl. 20/11 47	61-577			Slettet på bl. nr. 58 den 16/10 46 601 (61-327)
	Obligasjon dat. 15/7 47 fra Sigfred Jørgensen f. 21/2-1886, til Einar Jørgensen for kr. 4.000.- i d. e. og bl. nr. 12 og 26, lgl. 10/7-1947	B 2-			Kfr. Fase I s. 319, 2 s. 301 Slettet på bl. nr. 58 den 16/10 46 nr. 595 (62/41. 10. 3)
341	8/4 1946	Skjelddelingsform. 29/3-1946 beordret fra gr. nr. 38 bl. nr. 1 og skilt ut fra gr. nr. 38 bl. nr. 58 Hærblikk i skilt			
967	26/8 1946	Derett for d. e. bant ut til a' grave beane på gr. nr. 38 bl. nr. 1, videre rett til a' bygge garasje på bl. nr. 1 ifølge skjete dat. 21/8-1946 (sum i alt 10/10 46)	97		Kfr. Fase I s. 214
156	8/12 1944	Tallatelse i reiers reddehold for d. e.			
	Obligasjon, dat. 16/12 44 fra Karl Hansen Birkeland til Agder Paulsen % for kr. 2000.- i d. e.	B 2-			Slettet 10/6 1944 bl. nr. 2378 (B. 7 155/45)
779	17/6 1949	Obligasjon, dat. 16/6 1949 fra Karl Hansen Birkeland til Agder Paulsen % for kr. 1000.- i d. e.	B 2-		Slettet 10/6 1944 bl. nr. 2375 (B. 7. 779/49) Slettet med for 1000.- bl. nr. 329, 5 Forskyldet med kr. 1200.-

gbok- nr.	Dagbok- ført	Hefte 099	Pante- bok	Merknader
		Fra hovedbrukene overføres:		1
		Forlik ang. febeite og gjødsling, tgl. 18.6.1794.	P-439	
		Utbytning, tgl. 12.10.1831.	BB-174	
		Skjøte, tgl. 4.9.1845 på våningshus med uthus.	32-312	
22	9.2.1960.	Grensegang.	A-33.	
		På bnr. 1,		
		Skyldsetningsforretning av 31.12.1897, tgl. 12.1.1898 hvorved	50-884	Gnr. 39 bnr. 24
		en parsell er utskilt fra bnr. 12 m.fl.		
		Utskiftningsforretning av 30.10, tgl. 12.11.1842, hvorved fra	32-1	Bnr. 2
		d.e. er utbyttet til Peder Hansen bnr. 2.		
		Arvefestebrev, dat. 26.9., tgl. 5.10.1855 fra Jens Hansen	37-21	
		til Terskild Olsen og etterkommere på et skogmarkstykk for		
		årlig grunnleie 24 sh.		
		Skyldsetningsforretning av 8, tgl. 10.11.1906, hvorved fra d.e.	53-345	Bnr. 39.
		er utskilt "Sydvestre Lillemyr".		
		Erklæring om avståelse av grunn til Fyrvesenet på bl.a. d.e. for	56-807	
		kr. 20 en gang for alle, dat. 20.7.1911, tgl. 14.3.1916.		
		Skylddeling avh. 18.3.1918, tgl. 19.3.1918, hvorved fra bnr. 12	57-720	Bnr. 43
		er fraskilt "Nyhaven".		
		Skylddeling avh. 2.4, tgl. 9.4.1918, hvorved fra bnr. 1 er skilt	57-759	Bnr. 44
		ut "Stangholmhaven".		
		Skylddeling avh. 12, tgl. 20.4.1928, hvorved fra bnr. 1 er skilt	59-237	Bnr. 46.
		ut "Egra".		
		Skyldsetningsforretning av 17, tgl. 19.4.1926, hvorved fra bnr. 12	61-147	Bnr. 48
		er fraskilt "Langefosmyra".		
9	25.4.1939.	Skylddelingsforretning av 20.4.39, hvorved bl.a. fra bnr. 12 er	A-1.	Gnr. 39 bnr. 33.
		er skilt ut "Idrettsplassen".		
1	8.4.1946	Skylddeling avh. 30.3.1946, hvorved fra bnr. 1 er skilt ut	A-7-	Bnr. 58.
		"Havblikk".		
16	26.8.1946.	Veirett for gnr. 38 bnr. 58, rett til å grave brønn på d.e. samt	A-8.	
		rett til å bygge garasje ifl. skjøte.		
17	3.9.1947.	Skylddeling avh. 2.9.47, hvorved fra bnr. 1 er skilt ut	A-9.	Bnr. 60
		"Odden".		

100
Thor Falkanger

Tingsrett

5. utgave

Universitetsforlaget
Oslo

dom innløsningsrett. Bestemmelsen bruker . . . nok uttrykket forkjøpsrett, men det er på det rene at grunneierens rett inntre uansett på hvilket grunnlag overføringen skjer (salg, gave, arv, tvangssalg osv.).⁹³ Men er erververen ektefelle eller livsarving eller på annet vis «nærstående» i forhold til den tidligere rettighetshaver, er det viktige unntak.

Reglene om hva som utløser grunneierens rett, når og hvorledes den må utøves, hva som skal betales, hvorledes den beskyttede krets defineres, m.v. er tilsvarende som i sameieforhold, og det kan derfor for detaljene henvises til fremstillingen foran i § 7.23.

Grunneierens innløsningsrett gjelder ikke når reelle servitutter overføres sammen med den herskende eiendom, eller når en bedriftsservitutt overføres sammen med bedriften (§ 10 annet ledd). Om man tillot innløsning, ville jo nettopp den naturlige driftsenhet som § 9 annet ledd første punktum tar sikte på å verne, bli sprengt. I annet punktum er det imidlertid gjort unntak, som vi har sett, for visse rettigheter som er løsere knyttet til den herskende eiendom. Men § 10 annet ledd sonderer ikke på tilsvarende måte. Altså: Selges en eiendom som det ligger en betydelig vassdragsrett til, kan ikke eieren av den tjenende eiendom innløse vassdragsretten – selv om den kunne ha vært avhendet separat. Blir den imidlertid avhendt separat, gjelder hovedregelen om innløsningsrett (jfr. ovenfor). Videre må bemerkes at etter sin ordlyd gjelder unntaket i § 10 annet ledd for overgang av hele den herskende eiendom, men etter lovgrunnen må unntaket også få anvendelse hvor en reell servitutt overføres «saman med ein høveleg del av han» (jfr. § 9 annet ledd første punktum).

§ 15.5. Salg og deling av den tjenende eiendom

Som et motstykke til det som er sagt ovenfor om salg og deling på rettighetshaversiden, er det naturlig kort å nevne litt om forholdene på den tjenende eiendoms side.

Eieren kan fritt overdra eiendommen, med mindre servitutthaveren har fått pålagt den et salgsforbud. Ved eiendomsovergangen vil servitutten være bindende for den nye eier, idet servitutten normalt vil ha rettsvern (ved tinglysing eller fordi den nye eier kjenner til den). Også ved oppdeling vil servitutten normalt hefte på hele den opprinnelige

⁹³ Pantsettelse utløser ikke innløsningsrett; går det til tvangssalg, blir derimot retten aktualisert, dog således at forkjøpsrett – og herunder faller innløsningsrett etter § 10 – først kan gjøres gjeldende når stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, jfr. tvangsl. § 11-23, jfr. § 11-44 annet ledd første punktum.

eiendommen. Servitutten kan imidlertid være begrenset til en del av den opprinnelige eiendom, f.eks. slik at beiteretten hviler på utmarksstrekningene. Salg av innmark skulle således være irrelevant for servitutthaveren, men helt behøver ikke dette slå til. Dersom servitutten har dårlig prioritet slik at det er fare for at den skal falle bort ved tvangssalg, jfr. tvangsl. § 11-21 annet ledd, vil rettighetshaveren være interessert i at servitutten fortsatt hefter på alle de deler som opprinnelig utgjorde den tjenende eiendom.

§ 16. Opphørsgrunner for servitutter

Av den lange rekke omstendigheter som kan føre til en servitutts opphør, skal bare de viktigste kort antydes.⁹⁴

Opphør kan skje i samsvar med stiftelsesgrunnlaget. Servitutten er f.eks. tidsbegrenset: en uthugstkontrakt for ett år, en vedtagningsrett for kårmannens levetid, osv. Når tiden er omme, faller servitutten bort. Er servitutten knyttet til en viss virksomhet, kan den opphøre i og med at virksomheten nedlegges. Og når brønnen er gått tom og sandtaket er uttømt, faller vann- og sandtagningsretten bort. Likedan kan det stille seg hvor servitutthaverens behov ikke lenger eksisterer – f.eks. som når hans eiendom etter hvert blir bebygget slik at beiteretten ikke lenger har interesse (men her har han etter omstendighetene mulighet for å selge retten, jfr. § 9).

En servitutt kan videre opphøre ved avtale – herunder ensidig avkall fra servitutthaverens side,⁹⁵ ved passivitet,⁹⁶ ved hevd,⁹⁷ ved ekspropriasjon og jordskifte. En servitutt kan også falle bort på grunn av ny lovgivning, særlig praktisk er at en servitutt kommer i strid med en reguleringsplan i medhold av plan- og bygningsloven.⁹⁸ Vi har også

⁹⁴ For en bred fremstilling av disse spørsmål, se Brækhus & Hærem s. 261-268 og Robberstad i Jussens Venner serie P (1959) s. 109-32.

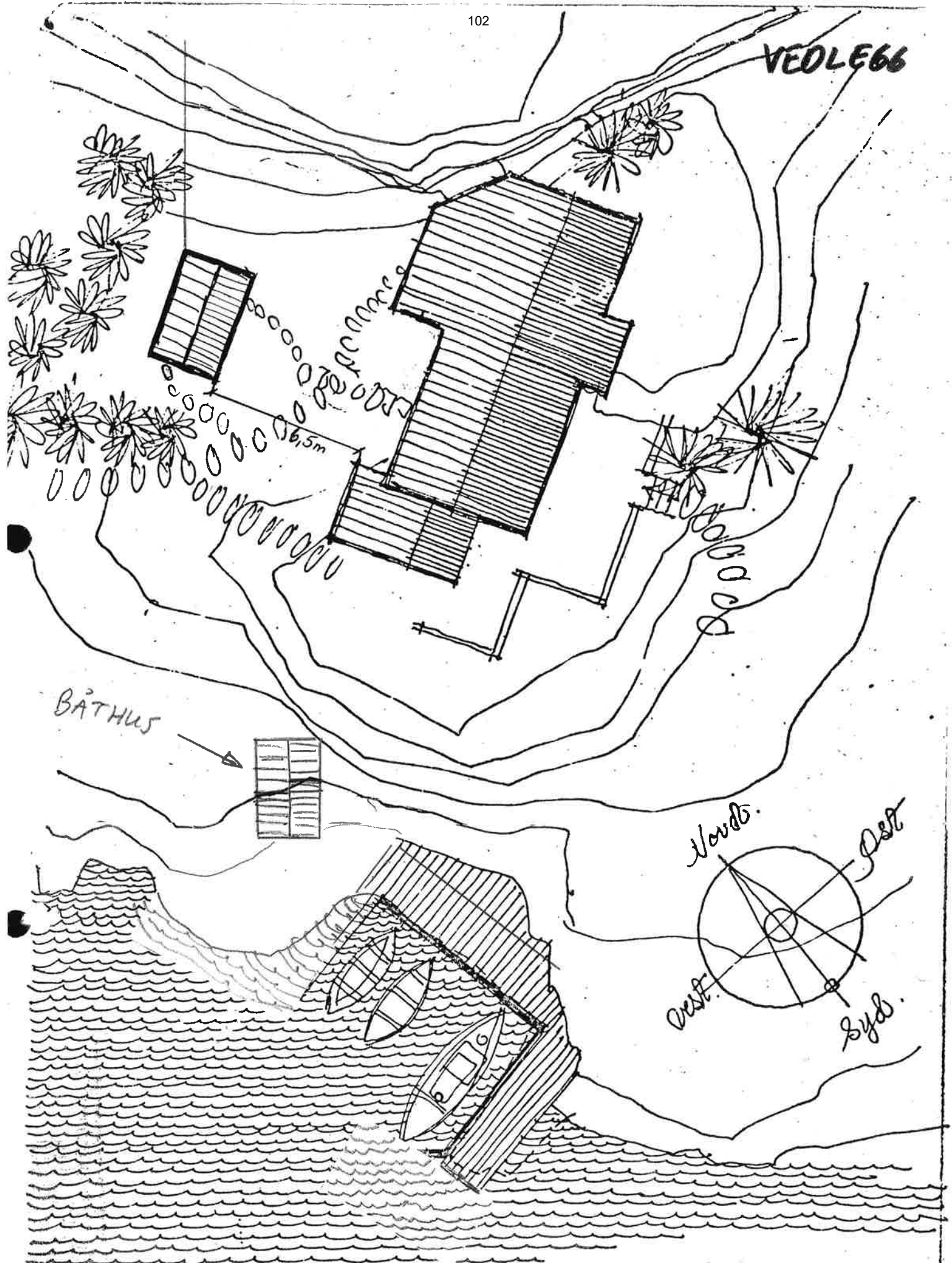
⁹⁵ Her må bemerkes at undertiden er samtykke fra tredjemann nødvendig – typisk: avkall på en hugstrett som tilligger en eiendom, kan kreve samtykke fra den som har pant i den herskende eiendom.

⁹⁶ «Ren» passivitet – altså ikke-bruk – vil ikke være tilstrekkelig til bortfall, det må noe mere til. Se således Rt. 1956 s. 271: Rett til å utnytte vann til sagbruk var ikke benyttet i 50 år. Retten var ikke bortfalt. Høyesterett fremhever at det fra den tjenende eiendoms side ikke var blitt utøvet noen bruk som var i strid med retten, og for den herskende eiendoms eiere hadde det ikke vært noen foranledning til «å gå aktivt frem for å sikre sin rett». Jfr. også nedenfor i § 23.1.

⁹⁷ Jfr. nedenfor i kap. IV, især §§ 27 og 28.

⁹⁸ Se nærmere nedenfor i § 17.3 hvor spørsmålet først og fremst er drøftet i forhold til negative servitutter.

VEDLE66



Fra: [tone stokstad](#)
Til: [Åslaug Iversen](#)
Emne: Innspill
Dato: onsdag 2. april 2025 23:59:50

Vi ønsker at mest mulig av den idylliske naturen i området Stangholmveien ned til Terkelsbukt bevares slik den er i dag. Inngrep i naturen er irreversibelt, man kan altså ikke angre. Neste generasjon frarøver vi da tilgang til rekreasjonsområder vi selv har fått gleden av. Fysisk aktivitet i sjøen og på land (i ulent terreng, kyststi etc.) gir uvurderlige helsegevinster fysisk og psykisk. Naturen er helt unik og vakker!

Mvh

Tone Stokstad Weider

Sendt fra min iPhone

Uttalelser etter varsel oppstart av reguleringsplanarbeid



Plannavn: Nye Terkelsbukt
Arealplan-ID: 375
Frist for innspill: 03.04.2025
Altinnreferanse: D36897653DB1

Svar fra berørte parter:

Navn:

HAGA AMBJØRN

Telefon:

E-post:

Uttalelse

Hei, jeg håper at friområdene som er nå vil forbli urørt, da utbygging av disse vil påvirke både verdi og trivsel på min hytte og mange andre. Og stiller meg ellers bak Stangholmen vel sin mening. Haga

Vedlegg til uttalelsen

Uttalelse_HAGA AMBJØRN_20250403_104137.pdf

Uttalelser etter varsel oppstart av reguleringsplanarbeid



Plannavn: Nye Terkelsbukt
Arealplan-ID: 375
Frist for innspill: 03.04.2025
Altinnreferanse: D36897653DB1

Svar fra berørte parter:

Navn:

Telefon:

E-post:

KATLA NILS

Uttalelse

Undertegnede er hytteeier i Skraviga hytteområde, som er foreslått omfattet av ny reguleringsplan. Jeg har følgende merknader, som bes tatt med i det videre arbeidet: 1. Planområdet omfatter et lite område bestående av gnr/bnr 38/1 som er foreslått bebygget. Dette kommer i konflikt med kommuneplanen, der området i sin helhet inngår i hensynsone «Bevaring naturmiljø». Den nye ruten for kyststien går gjennom den angitte tomten og en nedbygging vil virke negativt på miljøet og turopplevelsen. Bebyggelsen vil også komme i konflikt med nylig opparbeidet jordbruksareal på nabotomten. Området bør tas ut av reguleringsplanen. 2. Stangholmveien er en mye brukt turvei fra Fevik, særlig for folk som er dårlig til bens og ikke følger den nye ruten i skogen, eller for folk med barnevogn. Adkomst til det nye foreslått hytteområdet på Brennåsflaten bør derfor ikke gå via Stangholmveien, men fra nord via den betydelig bedre dimensjonerte Grefstadvigveien. 3. De eksisterende reguleringsplanene Skraviga og Terkelsbukt bør bestå og ikke omfattes av en ny reguleringsplan. De eksisterende små grønne lungene i disse eksisterende planene er allerede på et minimum og bør ikke bygges ned.

Vedlegg til uttalelsen

Uttalelse_KATLA NILS_20250403_144337.pdf

Innspill fra lag og foreninger



Outlook

25/00615-1 - Oppstart av reguleringsplanarbeid for NyeTerkelsbukt i Grimstad kommune.

Fra Geir Kåre Myre <gm243@kirken.no>**Dato** ti. 25.02.2025 11:27**Til** Åslaug Iversen <aaslaug@egdeplan.no>

Vi takker for tilsendt Kunngjøring om oppstart av detaljregulering for Nye Terkelsbukt (PlanID 375)

Ut fra varslingsgrense inntegnet i kart kan vi ikke se at det berører kirkens interesser og har derfor ingen kommentarer til planoppstart.

Med vennlig hilsen

Geir Myre

rådgiver

Agder og Telemark Bispedømmekontor

+47 91 67 68 13

**DEN NORSKE KIRKE**

Mer himmel på jord | www.kirken.no

STANGHOLMEN VEL

Rekommandert

EdgePlan AS
Sømsveien 18
4870 Fevik

Også sendt pr epost: asslaug@edgeplan.no

UTTALELSE OM VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEID FOR NYE TERKELSBUKT

1 INNLEDNING

Stangholmen Vel viser til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for Nye Terkelsbukt i Grimstad kommune, arealplan-ID 375 saksnummer 2025/66. I varselet om oppstart er grunneiere og andre interessenter invitert til å uttale seg om planen.

Stangholmen Vel er en gammel velforening. Velforeningen ble stiftet tidlig på 1960-tallet da det etter hvert ble bygget flere hytter (fritidsboliger) rundt Stangholmbukta, Terkelsbukt og i området mot Skraviga. Fokuset til velforeningen var i mange år vedlikehold og forbedring av Stangholmveien fra Grefstadgårdene og ned til Terkelsbukt som var felles transportvei til fritidsboligene. Videre har velforeningen i alle år ryddet strender og trimmet vegetasjon i nærområdet. Arbeidet er gjort i samarbeid med Grimstad kommune, som er grunneier til friluftsområdet på Stangholmen. Når det gjaldt veiarbeidet, stilte kommunen med grus og velforeningen med arbeidskraft.

På midten av 1970-tallet satte Grimstad kommune ut benker, søppelkasser og toaletter på friområdet nede på enga mellom Terkelsbukt og Stangholmen. Ansatte i kommunen begynte også å klippe og vedlikeholde gresset på denne engen, men denne aktiviteten fra kommunens side opphørte etter noen få år.

Utover på 1980- og 1990-tallet ble det bygget ytterligere noen få fritidsboliger bak de allerede oppførte hyttene i Terkelsbukt, samt gjennomført en større utbygging av Skraviga som etter det organiserte seg som en egen velforening.

Stangholmen Vel har i alle år også engasjert seg i andre forhold knyttet til området. Da planarbeidet til gjeldende reguleringsplan for Terkelsbukt pågikk, engasjerte Stangholmen Vel seg og ga uttalelser til planforslaget mv.

I 2021 ble arbeidet med vedlikehold av Stangholmveien og drift og vedlikehold av sommervannledning skilt ut som egne rettslige enheter; Stangholmen veilag (vegloven kapittel VII regler om Private vegar) og Stangholmen vannledningssameie. I formålsbestemmelsen til vedtektene til Stangholmen Vel er det bestemt at «*Velforeningens formål er å legge til rette for trivsel og godt samhold mellom medlemmene av Vellet og ivareta medlemmenes felles interesser når det gjelder andre forhold enn sommervann og vei*». I Enhetsregisteret er Stangholmen Vels registrerte aktivitet a «*ivareta stedets interesser som hørings- og samarbeidsorgan overfor kommunen og andre offentlige instanser*».

Stangholmen består i dag av medlemmer fra om lag 30 fritidseiendommer som eies av personer som er bosatt i Grimstad kommune, i nærliggende kommuner eller andre steder i landet.

I perioden med gradvis og kontrollert utbygging er området blitt bevart som et rekreasjonssted for kommunens innbyggere og beboerne av fritidsboligene uten store sjenerende inngrep i

naturen. Terkelsbukt er derfor et område med betydelig naturmangfold gitt alle dets beskyttede bukter og vik, større og mindre øyer, i tillegg til et fastland med mangfoldig vegetasjon i form av både bar- og løvskog, samt jorder, våtområder og ørretbekker.

Stangholmen Vel har ikke mottatt særskilt varsel om oppstart av reguleringsplanområdet Nye Terkelsbukt. Ut fra varslingslisten forstår vi at heller ikke andre lokale vel er omfattet, f.eks. Skraviga Vel og Grefstad-vellene. Vi ber om at Stangholmen Vel blir omfattet av fremtidige varsler, meldinger og annen kommunikasjon fra forslagsstiller og fra Grimstad kommune på samme måte som øvrige interessenter. Bruk epost: stangholmenvel@gmail.com.

2 KONKLUSJONER OG HOVEDINNVENDINGER MOT PLANFORSLAGET

En reguleringsplan i samsvar med forslaget, vil ha en rekke uheldige sider. Kjernen når det gjelder de uheldige sider, er at det er lagt opp til en sterk utbygging av området som vil medføre en fortrengsel av naturlig flora og fauna. Stangholmen Vel er imot planen om fortetning innenfor eksisterende reguleringsplanområder og at nye områder planlegges tatt i bruk som utbyggingsområder. Når man bygger en fritidsbolig snakkes det ofte om at det avsettes et «fotavtrykk» i naturen. Den planlagte reguleringen vil åpne for at lages et enormt fotavtrykk med uopprettelige skadevirkninger i dette sårbare området.

Stangholmen Vel mener videre at forslaget om reguleringsplan for Nye Terkelsbukt er:

- a. I strid med nasjonale regler og føringer knyttet til strandsonen og kystnær sone.

Utbyggingen er ikke i harmoni med plan- og bygningslovens §1-8, som krever at det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap i 100-metersbeltet. Forslaget strider også mot nasjonale regler og mål om bevaring av strandsonen, naturmangfold, reduserte klimautslipp og bærekraftig arealbruk.

- b. Ødeleggende for natur og biologisk mangfold.

Området inneholder flere verdifulle naturtyper og registrerte rødlistearter, inkludert sterkt truede sjøfugler som lomvi og makrellterne. En utbygging her vil føre til tap av viktige leveområder og bidra til ytterligere nedgang i sårbare arter.

- c. Forringelse av friluftsområde og kyststi.

Tiltaket vil ødelegge viktige turstier i skogen, redusere allmennhetens tilgang til strandsonen og forringe «Stangholmen friområde» – et av de få uberørte rekreasjonsområdene i området. Stangholmveien må også bevares som turvei og tåler ikke økt trafikk.

- d. Grimstad kommune er vurdert å være på sisteplass nasjonalt i naturtap.

Grimstad er nylig rangert som den kommunen i Norge som bygger ned mest natur (356. plass) på Sabimas liste. Ytterligere nedbygging av kystområder vil sedimentere denne sisteplassen og forsterke den, og dermed være et alvorlig feiltrinn. Sabima er paraplyorganisasjon for de biologiske foreningene i Norge (Norges Sopp- og nyttevekstforbund, Norsk botanisk forening, Norsk biologforening, Norsk havforskerforening, Nordisk kulturlandskapsforbund-Norge (NKF-Norge), Norsk entomologisk forening, Norsk Zoologisk Forening, Birdlife Norge og Norsk økologisk forening).

- e. Forslaget åpner for omfattende nedbygging av et nytt, uberørt kystnært område.

Dette er et klart brudd med nasjonale føringer og ikke i samsvar med moderne by- og arealplanlegging, som skal begrense naturinngrep og sikre bærekraftig arealbruk, blant

STANGHOLMEN VEL

annet ved å legge konsentrerte utbyggingsområder innenfor eller inntil sentrumsnære strøk.

- f. Kommuneplanen fra 1990 er utdatert. Arealene for fritidsboliger ble vedtatt på et sviktende kunnskapsgrunnlag for over 30 år siden.

Siden den gang har miljøfaglig kunnskap og nasjonale føringer endret seg vesentlig. Vi forstår at kommuneplanen er under revisjon blant annet for å gjenspeile dagens forståelse av naturvern og bærekraft. Revidert kommuneplan bør ikke åpne for en utbygging slik som forslaget til Nye Terkelsbukt.

- g. Raet nasjonalpark ligger i umiddelbar nærhet.

Hele planområdet ligger meget nær grensen til Raet Nasjonalpark. Dette er et særlig hensyn som tilsier ekstra forsiktighet mht. slik storstilt utbygging som forslaget legger opp til.

Innenfor planområdet Nye Terkelsbukt er det i dag gjeldende flere reguleringsplaner. Stangholmen Vels generelle kommentarer i punkt 3, 4, 7 og 8 nedenfor gjelder hele planområdet Nye Terkelsbukt. Punkt 5 nedenfor knytter seg til det området som ligger innenfor reguleringsplan for Terkelsbukt (heretter «Terkelsbukt 2008»). Punkt 6 knytter seg til det uregulerte området sør i planområdet Nye Terkelsbukt.

Når planmyndighet skal vurdere mulig planforslag Nye Terkelsbukt, er det vesentlig at omfanget av regulert utbygging innen hele planområdet og også tilstøtende områder tas i betraktning. Man må altså foreta en samlet vurdering av hele området innen gjeldende reguleringsplaner Grefstad, Skraviga, og Terkelsbukt. Videre må tas hensyn til den omfattende pågående utbyggingen og planene om videre utbygging i Strandlia.

3 BEHOVET FOR KONSEKVENSUTREDNING OG VURDERINGER

En utbygging av planområdet Nye Terkelsbukt, har åpenbart vesentlige virkninger på planområdet. Det er derfor positivt at kommunen har gjort gjeldende at tiltaket må konsekvensutredes, jf. referat 3. juli 2023 fra oppstartsmøte 10. mai 2023 («Referatet»).

I Referatet er det gitt uttrykk for at det blant annet må utarbeides en vurdering i samsvar med naturmangfoldlovens §§ 8 til 12. Innenfor store deler av planområdet Nye Terkelsbukt er skogen fjernet for kort tid siden. Det må legges til grunn at dette har ført til at mange arter planter dyr, fugler og insekter mv som tidligere hadde tilhold innenfor planområdet, for tiden ikke er der. Hensikten med en vurdering etter naturmangfoldloven må være i samsvar med formålsbestemmelsen i naturmangfoldloven § 1:

«Lovens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden ...»

Det må antas at dersom planområdet ikke blir utbygd slik forslagsstiller legger opp til, vil skogen igjen vokse til, og etter hvert vil arter planter, dyr, fugl og insekter som helt eller delvis har forlatt området, komme tilbake.

For å oppfylle intensjonen i naturmangfoldloven, mener Stangholmen Vel at det ikke er tilstrekkelig for å oppfylle lovens krav å kartlegge og vurdere naturmangfoldet innen planområdet ut fra hvordan området fremstår i dag. Det må i tillegg gjøres en analyse og vurdering av hva slags planter, dyr, fugl, insekter mv. som tidligere har vært innen planområdet og som kan forventes å vende tilbake om det ikke skjer en utbygging i samsvar med planene fra forslagsstiller og terrenget etter hvert får anledning til å «reparere seg selv igjen».

4 STERK UTBYGGING - NYE TERKELSBUKT BLIR ET NYTT TETTSTED I GRIMSTAD KOMMUNE

I kunngjøringen om oppstart av detaljregulering for Nye Terkelsbukt opplyses det om at planområdet ligger i underkant av 7 km fra Grimstad sentrum og vest for Fevikkilen. Avstand til Feviktoppen er i planprogrammet angitt til om lag 2 km. Både Grimstad by og tettstedet Fevik er såkalte sentrumsområder. I Klima og miljødepartementets rundskriv T-2/16 sist revidert 17. februar 2021 punkt 3.4 opplyses det at nærliggende grunnlag for innsigelse fra statsforvalter er:

«At nye utbyggingsområder ikke styres mot sentrumsnære områder.»

I stedet for å legge nytt utbyggingsområde mot sentrumsnære områder, medfører forslaget om 150-200 nye fritidsboliger foruten 15-20 helårsboliger at det vil bli etablert et nytt tettsted. Disse nye boligene kommer i tillegg til eksisterende fritidsboliger og helårsboliger som er oppført, eller iht. til gjeldende reguleringsplaner vil bli oppført innenfor planområdet. Når forslagsstiller har kalt planen «Nye Terkelsbukt» er det betegnende nettopp for dette. Planforslaget vil nettopp medføre en helt ny Terkelsbukt. Fra å være svært spredt bebygget, har området endret seg mye de siste årene med mange nye fritidsboliger. Planen «Nye Terkelsbukt» innebærer et «syv miles skritt» i gal retning og vil for alltid totalt endre området. Inngrepene vil være irreversible og fratar fremtidige generasjoner å oppleve området vakre Terkelsbukt.

Tettheten av planlagte nye fritidsboliger som det er lagt opp til og utstrekningen av utbyggingsområdet vil medføre at det vil bli skapt et nytt tettsted – tettstedet «Terkelsbukt». Bebyggelsen innenfor planområdet vil iht. det som er presentert i varselet, ligge så tett og omfatte så mange fritids- og helårsboliger, at det i realiteten blir etablert et nytt sentrumsområde. Etablering av et slikt nytt sentrumsområde i strandsone og kystnær sone vil være klart i strid med nasjonal målsetning om å styre nye utbyggingsområder mot det som allerede er sentrumsnære områder. .

Det fremgår av varselet at planområdet er på 567 daa. Planområder er mao. i overkant av 0,5 kvadratkilometer. I varselet er det som nevnt opplyst at det nye reguleringsplanarbeidet vil omfatte opptil 220 nye fritidsboliger og helårsboliger. Innenfor det foreslåtte planområdet er det i dag allerede oppført eller regulert inn om lag 110 fritidsboliger. Forslaget innebærer således en tredobling av antall boliger (330 boliger) i forhold til det som er oppført og regulert som byggetomter i gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet. Stangholmen Vel oppfatter dette som voldsomt.

Om sommeren kan det antas at 4 personer vil bruke hver fritidsbolig. Dette betyr at om sommeren vil det kunne bo anslagsvis 1 320 personer («hovedsakelig fritidsbeboere») innenfor planområdet.

Den vanlige definisjonen (SSB) av et tettsted er:

«En hussamling skal registreres som tettsted dersom det bor minst 200 personer der. Avstanden mellom husene skal normalt ikke overstige 50 meter.»

Til sammenligning kan det opplyses om at det i Store norske leksikon heter om tettstedet Fevik:

«Fevik er et tettsted i Grimstad kommune i Agder. Tettstedet er ifølge SSBs definisjon 4,2 km², og har 6037 innbyggere (2021).»

Dersom man vurderer befolkningstettheten til tettstedet Fevik, opp mot sommerbefolkningstettheten til Nye Terkelsbukt ser det slik ut:

	Fevik tettsted	Nytt tettsted «Terkelsbukt»	
Areal (dekar)	4 200	567	567
Innbyggere	6 037	1 320	1 000

Ant. Innbyggere pr dekar	1,4	2,3	1,9
--------------------------	-----	-----	-----

I tettstedet Fevik er det 1,4 beboere pr. dekar (tilsvarende 1400 beboere pr. kvadratkilometer). Basert på forslagsstillers forslag og forutsetning nevnt ovenfor om bruk av fritidsboliger, vil Nye Terkelsbukt om sommeren ha 2,3 beboere pr. dekar (tilsvarende 2 300 beboere pr. kvadratkilometer). Dette er betydelig høyere befolkningstetthet enn befolkningstettheten på tettstedet Fevik. Ovenfor har vi også tatt med et eksempel på at det kun er 1 000 som bruker fritidsboligene om sommeren. Det vil gi en sommerbefolkningstetthet på 1,9 pr dekar (tilsvarende 1 900 beboere pr. kvadratkilometer), som fremdeles ligger vesentlig over befolkningstettheten til tettstedet Fevik. Helt inntil planområdet Nye Terkelsbukt kommer i tillegg alle boligene som er regulert inn i Strandlia reguleringsplanområde, et område som er under utbygging.

Nye Terkelsbukt vil ikke bli registrert som et tettsted i Norge, fordi eiere av fritidsboliger ikke vil bli ansett for bosatt på fritidsboligen. Poenget her er imidlertid at antall hus innenfor planområdet vil ha en tetthet på høyde med eller over det som svært mange norske tettsteder (og en god del byer) har. Det er åpenbart at dette vil få uopprettelige og meget store skadevirkninger på natur og friluftsliv.

Denne tettheten av hus med tilhørende infrastruktur og beboere, vil medføre en rekke negative konsekvenser når det gjelder naturmangfold, mulighet til å utøve friluftsliv innen planområdet, fritidsboligkvalitet og visuelt uttrykk. Det forhold at hele planområdet ligger i en kystnær sone, og dels i selve strandsonen, medfører at hele planen til forslagsstiller er i strid med nasjonale føringer og hensyn.

Slik Stangholmen Vel vurderer det, legger forslagsstiller opp til en utbygging med en tetthet på linje med hyttebyer på Hafjell, Sjusjøen, Trysil og andre lignende steder. Det må anses som lite tidsmessig i dag å regulere et område til slik utbygging i en sårbar kystnær sone. Det vises i den forbindelse til kartleggingen fra Norsk institutt for naturforskning (NINA) på vegne av Kommunal- og distriktsdepartementet, av den svært store tomtereserven i kommuneplaner og reguleringsplaner knyttet til fritidsboliger over hele landet, og den oppmerksomhet dette har fått blant nasjonale myndigheter. Videre vises det til Ipsos' undersøkelse på vegne av foreningen Norsk Friluftsliv om den sterke og voksende motstanden i den norske befolkning mot slike utbyggingsgrep som planforslaget representerer. Det er verken ønskelig eller behov for den slags utbygginger av hytteområder som det legges opp til i Nye Terkelsbukt.

5 NÆRMERE OM DEN DELEN AV PLANOMRÅDET SOM LIGGER INNENFOR GJELDENE REGULERINGSPLANOMRÅDE TERKELSEBUKT 2008

5.1 Forslag om ekstrem fortetning

Innenfor nåværende reguleringsplanområde Terkelsbukt, var det i 2008 oppført 15 fritidsboliger. I reguleringsplanen Terkelsbukt som ble vedtatt i 2008, var det regulert inn 43 nye fritidsboliger. Allerede den gjeldende reguleringsplan Terkelsbukt 2008 åpner således for en meget kraftig utbygging innen området. I de 17 årene som har passert, er litt over halvparten av de 43 mulige nye fritidsboligene oppført. Likevel er området innenfor gjeldende reguleringsplanområde Terkelsbukt betydelig endret i forhold til tidligere.

Stangholmen Vel mener at når alle de 43 nye fritidsboligene, som er tegnet inn i reguleringsplanen Terkelsbukt 2008, er oppført - som må forventes å skje i løpet av neste 10 til 20 år, må den delen av planområdet som ligger innenfor reguleringsplan Terkelsbukt 2008 anses som fullt utbygget.

Vi forstår varselet om oppstart av reguleringsplanarbeid for Nye Terkelsbukt slik at det ønskes en videre kraftig fortetning med ytterligere 30 til 40 nye fritidsboliger innenfor gjeldende reguleringsplanområde Terkelsbukt 2008. En slik fortetning vil fjerne de fleste grøntområdene og således medføre en rasering av natur og dermed en sterk forringelse av området for alle

friluftsbukere av dette området. Videre vil fritidsboligkvaliteten for de eksisterende eiere og brukere av fritidsboligene bli påvirket i kraftig negativ retning.

Stangholmen Vel ber om at forslagsstiller ikke går videre med ideen om å øke antall fritidsboliger innen den delen av planområdet som ligger innenfor reguleringsplanen Terkelsbukt 2008. Vi har merket oss at Grimstad kommune i referat datert 3. juli 2023 fra oppstartsmøte 10. mai 2023 uttaler i punkt 9 (Kommunens foreløpige råd og vurderinger):

«Eksisterende planer:

Virker usannsynlig med fortetting i de eksisterende planene. Friluftsområder i mellom bebyggelsen må bevares.»

I den grad forslagsstiller likevel skulle legge frem forslag til reguleringsplan som innebærer fortetting av det området som ligger innenfor reguleringsplanen Terkelsbukt 2008, ber vi om at kommunen følger opp de foreløpige faglige råd og vurderinger fra møtet 10. mai 2023. Kommunens foreløpige råd og vurderinger er helt i tråd med hva Stangholmen Vel mener. Stangholmen Vel vil legge til at de nasjonale føringer når det gjelder utbygging i strandsone og i kystnære sone har ikke blitt svakere siden 2023, tvert imot. Vi kan heller ikke se at forslagstiller har gitt noen faglig begrunnelse for hvorfor dette området skal fortettes ytterligere.

Ved vurdering av fortetting av bebyggelsen av det området som ligger innenfor reguleringsplan Terkelsbukt 2008, må det også tas hensyn til at det er en god del tomter som er regulert i reguleringsplanen Terkelsbukt 2008 som ennå ikke er bygget ut. Dette må tas i betraktning når man skal forestille seg hvordan området vil se ut (visuelt uttrykk) når alle de 43 nye fritidsboligene som dagens plan åpner for, er oppført. Det vil da være til sammen 58 hytter innenfor det området som i dag er betegnet som reguleringsplan Terkelsbukt 2008.

5.2 Strandsonen

Når det gjelder eventuelle nye utbyggingstomter i strandsonen, gjelder i tillegg nasjonale planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, fastsatt ved kgl.res. 28.05.2021 med hjemmel i lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) § 6-2 første ledd. Om dette vises det til punkt 6.2 nedenfor, som i hovedsak gjelder tilsvarende for den del av planområdet som ligger innenfor reguleringsplanen Terkelsbukt 2008.

6 NÆRMERE OM NYE UTBYGGINGSOMRÅDER

6.1 Generelt

Som det fremgår av varselet om oppstart av reguleringsplanarbeidet, ønsker forslagstiller også å regulere helt nye områder til bygging av fritidsboliger og helårsboliger. De nye utbyggingsområder ligger i sin helhet i den kystnære sonen og delvis i strandsonen (100-meters beltet).

6.2 Strandsonen

Det nye området som forslagsstiller ønsker å regulere til ny utbygging er omfattet av Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. I punkt 6 tredje avsnitt første og andre setning i disse planretningslinjer er det som en generell regel bestemt:

«Utbygging bør konsentreres til etablerte byggeområder. Arealer til bolig-, sentrums- og næringsutvikling bør prioriteres foran arealer til fritidsboliger.»

Retningslinjene må forstås slik at nasjonale hensyn tilsier at dersom utbygging skal skje i strandsonen, må det skje i allerede etablerte byggeområder. Videre betyr det at dersom utbygging skal skje i strandsonen, har utbygging av fritidsboliger lavest prioritet. Det må bety at når man skal veie naturmangfold, fritidsinteresser, strandsonevernet mv. opp mot et ønske

om utbygging, av fritidsboliger, skal utbyggingsønsket tillegges lavest vekt. For å si ja til en utbygging av fritidsboliger, må det derfor foreligge særlig sterke hensyn som tilsier slik storstilt utbygging. Stangholmen Vel kan ikke se at forslagsstiller har vist til noen slike særlige sterke hensyn som tilsier utbygging.

Nasjonalt må dette ses i sammenheng med at fritidsboliger ikke er noen mangelvare i Norge, se også punkt 4 ovenfor. Videre er det slik at mens hensynet til å få flere boliger eller arbeidsplasser i et område ofte er ønskelig ut fra regionale hensyn, vil utbygging av nye fritidsboliger gjennomgående ha en mye lavere forankring i lokalbefolkningen. Kjøperne av nye fritidsboliger vil unntaksvis være lokale beboere, og som oftest personer fra andre steder i landet. I den senere tid har også utlendinger fattet større interesse for det norske fritidsboligmarkedet. Interessegruppene når det gjelder regulering av nye hytteområder, vil derfor være på den ene side større grunneiere med kommersielle interesser og på den annen side lokalbefolkningen generelt og brukerne/eierne av fritidsboligeiene. Lokalbefolkningen og eierne og brukerne av eksisterende fritidsboliger vil langt på vei ha felles interesse mht. til å kunne bruke området til friluftsliv, bevare natur mv. De nasjonale retningslinjer legger føring på at utbyggingsinteressene gjennomgående, skal gi tapt i forhold til de andre hensyn når det gjelder å ta i bruk nye områder til fritidsboliger.

De nasjonale retningslinjer har også særlig føringer for «*områder der presset på arealene er stort (sone 2)*». Reguleringsplanområdet ligger innenfor sone 2. her heter det i punkt 9.1 med overskriften «Byggeforbud».

«Som hovedregel skal byggeforbudet praktiseres strengt i planleggingen.»

I punkt 9.2 følges dette opp når det presiseres at:

«Det bør være en restriktiv holdning til nye fritidsboliger ...»

Her gjentas også den generelle regelen i punkt 6 andre setning om at:

«Arealer til bolig-, sentrums- og næringsutvikling bør prioriteres foran arealer til fritidsboliger.»

6.3 Fremdeles ubebygde tomter i området

Ovenfor i punkt 5.1 har vi pekt på at det ennå er en god del ferdigregulerte tomter som ikke er utbygget innenfor området til reguleringsplan Terkelsbukt 2008. Videre er det også andre steder innenfor det området som nå ønskes regulert og også utenfor dette området en rekke tomter som ennå ikke er bygget ut. Vi oppfatter at det nye utbyggingsområdet som nå ønskes regulert til fritidsboliger, reelt sett er ment å være en langsiktig tomtebank for fremtiden, se også punkt 4 ovenfor. Stangholmen Vel mener at tiden ikke er inne for å regulere nye områder i strandsonen og i kystnær sone som kan være tomtebanker for grunneiere.

Slike forhold som pekt på i avsnittet ovenfor, er blant annet omtalt i Klima og miljødepartementets rundskriv T-2/16 sist revidert 17. februar 2021. Her heter det i punkt 3.4 at et nærliggende grunnlag for innsigelse fra statsforvalter er:

«At potensialet for foretting og transformasjon ikke er utnyttet før nye utbyggingsområder tas i bruk.»

7 BEVARING AV NATUR I PLANOMRÅDET "NYE TERKELSBUKT" - ET SÅRBART NATUROMRÅDE

Planområdet "Nye Terkelsbukt" i Grimstad kommune er hjem til hundrevis av planter, dyrearter, fugler og insekter. Som eksempler kan nevnes tjeld, hettemåke, kattugle, grønnspett, flaggspett, rugde, ærfugl, stillits, hegre, rådyr, rev, hare, huggorm, stålorm, paddar og diverse sommerfugler som blåvinge og svaletjert, flaggermus, havoter, sel, sjørret etc. Mye av dette risikerer man går tapt når leveområdene fjernes og reduseres.

I henhold til Artsdatabanken for kunnskap om naturmangfold inneholder reguleringsplanområdet opp mot 148 sterkt truede og kritisk truede rødlistede arter både på land og i kystnære områder. Eksempler på dette er ål, damfrosk, hubro, hettemåke, knekkand, vipe, mange billetyper, panserkrabbeedderkopp, mange typer lav, huldrebekkmose, sagtrompetmose, sandgresshoppe og truede sjøfugler som lomvi og makrellterne. En utbygging her vil føre til tap av viktige leveområder og gjøre uopprettelig skade på sårbare arter. Disse 148 artene må seriøst vurderes i en konsekvensanalyse. Ifølge BioFokus-rapport 2013-22 er området kjent for sin rike edelløvskog med betydelig innslag av eik, samt våtmarker og strandenger som gir leveområder for rødlistede sopparter, karplanter, insekter og fugler. [lager.biofokus.no+2Nasjonalparkstyre+2lager.biofokus.no+2.](#)

I tillegg nevner forvaltningsplanen for Raet nasjonalpark at området inneholder flere rødlistede arter. [Nasjonalparkstyre+1Statsforvalteren.no+1](#)

Grimstad kommunes "Kommunedelplan for grønnsstruktur og friluftsliv 2015–2027" belyser viktigheten av å bevare slike områder for å sikre biologisk mangfold og friluftsliv. Planen understreker behovet for å verne om grønnsstrukturen i kommunen, spesielt i kystnære områder som Terkelsbukt.

Videre påpeker plan- og bygningsloven § 1-8 viktigheten av å ta særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i 100-metersbeltet langs sjøen. En utbygging i dette området vil være i strid med naturmangfoldlovens mål om bærekraftig utvikling og bevaring av biologisk mangfold.

Basert på dette er det avgjørende å bevare naturen i planområdet "Nye Terkelsbukt" for å sikre leveområdene til truede arter og opprettholde biologisk mangfold i regionen.

8 BEVARING AV KULTURMINNER I PLANOMRÅDET «NYE TERKELSBUKT»

8.1 Overordnet

Da istiden gikk mot slutten og den enorme iskappen som hadde dekket hele Skandinavia trakk seg tilbake, var det langs kysten at de første menneskene bosatte seg. Dette ser vi spor av mange steder langt kysten i Sør-Norge. Kyststrøkene Agder, herunder hele det foreslåtte planområdet for Nye Terkelsbukt, har av disse grunner særlig stor kulturhistorisk og nasjonal interesse.

Planområdet «Nye Terkelsbukt» inneholder flere kulturhistorisk verdifulle elementer som står i fare for å gå tapt eller miste sine naturlige omgivelser ved en utbygging. Det er blant annet gravrøyser tett inntil og inne på planområdet. Grimstad kommune har i flere planer vektlagt viktigheten av å ta vare på kulturminner og landskap med historisk verdi, spesielt i kystnære områder.

8.2 Nærmere om kulturminner og historiske verdier i planområdet Nye Terkelsbukt

Området rundt Stangholmen og Terkelsbukt har lange historiske røtter og inneholder en rekke kulturminner av betydning.

En utbygging av «Nye Terkelsbukt» vil medføre stor risiko for tap av kulturhistoriske verdier. De kulturminnene som er kjent i området må beskyttes, og det bør gjennomføres grundige arkeologiske undersøkelser før eventuelle inngrep tillates. Planområdet har en viktig historisk sammenheng som ikke må ødelegges av utbygging.

8.2.1 Fornminner og eldre bosettingsspor

Ifølge Askeladden, Riksantikvarens nasjonale database for kulturminner, finnes det registrerte kulturminner i området, inkludert mulige steinalderlokaliteter og spor etter eldre bosetninger. Disse er en del av et større arkeologisk landskap som ikke er tilstrekkelig kartlagt.

8.2.2 Kystkultur og historiske ferdselsårer

Området har vært en del av kystens historiske ferdselsårer og handelsruter, med sjøfart og fiske som viktige næringer. Bevaring av det opprinnelige landskapet er avgjørende for å ivareta områdets historiske karakter.

8.2.3 Gårdsdrift og kulturlandskap

Tidligere tiders bruk av området til landbruk og beiting har skapt et karakteristisk kulturlandskap som fortsatt er synlig i deler av terrenget. Dette kulturlandskapet står i fare for å forsvinne dersom utbyggingen gjennomføres.

8.2.4 Lovhjemler og kommunale føringer for bevaring

Kulturminneloven § 3 fastslår at alle kulturminner eldre enn 1537 er automatisk fredet. Dersom det avdekkes hittil ukjente kulturminner i planområdet, skal disse vernes.

Plan- og bygningsloven § 1-8 vektlegger at strandsonen skal ivaretas med hensyn til natur-, kultur- og friluftsverdier.

Kommunedelplan for grønnstruktur og friluftsliv 2015–2027 peker på behovet for å bevare kulturhistorisk viktige områder i Grimstad. Spesielt fremheves Stangholmen som et område med kulturminneinteresser som bør beskyttes mot utbygging.

Regional plan for kulturminner i Agder 2021–2024 legger stor vekt på vern av kystens kulturminner, da disse er under økende press på grunn av nedbygging og utbyggingsprosjekter.

Terkelsbukt, 28. mars 2025

Styret i Stangholmen Vel

stangholmenvel@gmail.com

UTTALELSE OM VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEID FOR NYE TERKELSBUKT

1 INNLEDNING

Stangholmen Vel viser til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for Nye Terkelsbukt i Grimstad kommune, arealplan-ID 375 saksnummer 2025/66. I varselet om oppstart er grunneiere og andre interessenter invitert til å uttale seg om planen.

Stangholmen Vel er en gammel velforening. Velforeningen ble stiftet tidlig på 1960-tallet da det etter hvert ble bygget flere hytter (fritidsboliger) rundt Stangholmbukta, Terkelsbukt og i området mot Skraviga. Fokuset til velforeningen var i mange år vedlikehold og forbedring av Stangholmveien fra Grefstadgårdene og ned til Terkelsbukt som var felles transportvei til fritidsboligene. Videre har velforeningen i alle år ryddet strender og trimmet vegetasjon i nærområdet. Arbeidet er gjort i samarbeid med Grimstad kommune, som er grunneier til friluftsområdet på Stangholmen. Når det gjaldt veiarbeidet, stilte kommunen med grus og velforeningen med arbeidskraft.

På midten av 1970-tallet satte Grimstad kommune ut benker, søppelkasser og toaletter på friområdet nede på enga mellom Terkelsbukt og Stangholmen. Ansatte i kommunen begynte også å klippe og vedlikeholde gresset på denne engen, men denne aktiviteten fra kommunens side opphørte etter noen få år.

Utover på 1980- og 1990-tallet ble det bygget ytterligere noen få fritidsboliger bak de allerede oppførte hyttene i Terkelsbukt, samt gjennomført en større utbygging av Skraviga som etter det organiserte seg som en egen velforening.

Stangholmen Vel har i alle år også engasjert seg i andre forhold knyttet til området. Da planarbeidet til gjeldende reguleringsplan for Terkelsbukt pågikk, engasjerte Stangholmen Vel seg og ga uttalelser til planforslaget mv.

I 2021 ble arbeidet med vedlikehold av Stangholmveien og drift og vedlikehold av sommervannledning skilt ut som egne rettslige enheter; Stangholmen veilag (vegloven kapittel VII regler om Private vegar) og Stangholmen vannledningssameie. I formålsbestemmelsen til vedtektene til Stangholmen Vel er det bestemt at *«Velforeningens formål er å legge til rette for trivsel og godt samhold mellom medlemmene av Vellet og ivareta medlemmenes felles interesser når det gjelder andre forhold enn sommervann og vei»*. I Enhetsregisteret er Stangholmen Vels registrerte aktivitet a *«ivareta stedets interesser som hørings- og samarbeidsorgan overfor kommunen og andre offentlige instanser»*.

Stangholmen består i dag av medlemmer fra om lag 30 fritidseiendommer som eies av personer som er bosatt i Grimstad kommune, i nærliggende kommuner eller andre steder i landet.

I perioden med gradvis og kontrollert utbygging er området blitt bevart som et rekreasjonssted for kommunens innbyggere og beboerne av fritidsboligene uten store sjenerende inngrep i naturen. Terkelsbukt er derfor et område med betydelig naturmangfold gitt alle dets beskyttede bukter og vikar, større og mindre øyer, i tillegg til et fastland med mangfoldig vegetasjon i form av både bar- og løvskog, samt jorder, våtområder og ørretbekker.

Stangholmen Vel har ikke mottatt særskilt varsel om oppstart av reguleringsplanområdet Nye Terkelsbukt. Ut fra varslingslisten forstår vi at heller ikke andre lokale vel er omfattet, f.eks. Skraviga Vel og Grefstad-vellene. Vi ber om at Stangholmen Vel blir omfattet av fremtidige varsler, meldinger og annen kommunikasjon fra forslagsstiller og fra Grimstad kommune på samme måte som øvrige interessenter. Bruk epost: stangholmenvel@gmail.com.

EgdePlan AS
Sømsveien 18
4870 Fevik

29.03.2025

INNPILL NYE TERKELSBUKT

Viser til varsel om oppstart av detaljregulering for Nye Terkelsbukt.

Østre og Vestre Grefstadviga Vel og alle fastboende i Grefstadviga sender herved innspill i forbindelse med varslet planoppstart av reguleringsplan og planprogram for Nye Terkelsbukt, da vi er sterkt uenige i den storstilte planlagte utbyggingen.

Området Stangholmen Grefstadviga, og videre mot Hauslandsstranden i øst og mot Moysand og Hesnes i vest er svært mye brukt fri- og turområde. Kyststien, strendene og svabergene er mye brukt hele året gjennom, både til tur, treffsteder, bading og fiske. Kyststien brukes daglig gjennom hele året uten unntak. Området fra Stangholmen til Grefstadviga og videre mot Hesnes er svært populært nettopp på grunn av nærhet til natur, sjøen og naturopplevelser. Det å gå tur uten tilrettelegging og uten nærgang til hytter og biler har en stor verdi for folkehelsen. Det er viktig for folk å komme ut på tur der det er mulig å oppleve fri natur. Fra Fevik og Vik spesielt, men også fra Grimstad og Arendal kommer det folk fast som går tur i området, da gjerne med begrunnelse i at det er fritt og godt her. Det er svært viktig å ivareta natur i folk sine nærområder for å ta vare på folkehelse, uten tilrettelagt og styrt bruk.

Vi stiller oss kritiske til påstanden om at utbygging skjer etter nasjonale føringer. Det er en sannhet med modifikasjoner, tilpasset utbygger sine ønsker. Stortingsmelding nr.35 (2023-2024) viser til at naturen er grunnlaget for velferden vår, i bakgrunn i ny handlingsplan for naturmangfold og globale mål for naturmangfold i Naturavtalen. Naturavtalen viser til at menneskelig påvirkning svekker økosystemene våre, noe vi mener skjer i lokal skala her. Det er blitt hogd svært mye skog i området de siste årene, og dette har endret landskapet dramatisk. Gammelskogen er borte med dens varierte fugleliv. Det er fremdeles en rik fauna her med både rev, hare, rådyr, grevling, ekorn, kattugle, våk, hegre, i tillegg til et vell av småfugl. Dette er fordi det er natur å ferdes i, som gir store nok leveområder for faunaen. En storstilt utbygging som planlagt vil uten tvil ha sterk innvirkning på leveområdene og tilgang til ressurser for dyre- og fuglelivet i området.

Vegen mellom Stangholmen og Grefstad bygges nå ut med 4 meters bredde med fortau. Det ser ikke som det er planlagt møteplasser på vegstrekningen, ihht. krav i N100. Vegbredden er bare tilstrekkelig ved ÅDT <500. Det forventes at reguleringsplanarbeidet gjør en beregning av forventet ÅDT på vegen mellom Stangholmen/ Grefstadviga og Grefstad i forbindelse med planlagt utbygging for å beregne kapasitet i forhold til vegstandard. Vegen er allerede tungt belastet, og avstand til kollektiv er ikke i henhold til overordnede føringer. Ifølge *Prinsipper for en kollektivtrafikkvennlig arealbruksutvikling*, Rapport AKT 2016, er den maksimale avstanden mellom bolig og kollektivtilbud 600m for hva folk ønsker å gå for å bruke kollektivt. Planlagt utbyggingsområde tilfredsstiller ikke dette kravet.

Det forventes videre at fagfolk som utfører fagrapportene i konsekvensutredningen befarer området i både høysesong og lavsesong, for å få et riktig bilde av konsekvenser på natur og mennesker en slik

Fastboende i Grefstadviga – Angela Torbjørnsen og Camilla Grefstad Wiig



Fortidsminneforeningen
Aust-Agder lokallag

Egdeplan AS

Sømsveien 18
4870 Fevik

aaslaug@egdeplan.no

Dato: 2. april 2025

Deres sak:

Høringssvar - Oppstart av detaljregulering for Nye Terkelsbukt i Grimstad.

Det vises til melding om oppstart av detaljregulering for Nye Terkelsbukt i Grimstad kommune datert 18. februar 2025, med høringsfrist 3. april 2025. Formålet med planen er å oppdatere gjeldende reguleringsplaner for fritidsbebyggelse og infrastruktur innenfor varslet område ved å oppdatere og justere formål og bestemmelser som muliggjør fortetting i eksisterende planer. I tillegg er det planlagt en utvidelse med et område sørvest for Terkelsbukt som er avsatt til fritidsboliger i kommuneplanens arealdel. På noe av planområdet ønskes det boliger. Boligene er tenkt i forlengelse av påbegynt boligområde nord i planområdet. Innenfor planområdet er det tiltenkt en utvidelse/fortetting med ca. 150-200 fritidsboliger og ca. 15-20 helårsboliger.

Fortidsminneforeningen har som formål å arbeide for langsiktig bevaring av kulturminner og kulturmiljøer, samt å skape allmenn forståelse for verdien av disse. Foreningen jobber gjennom frivilligheten. Våre hovedoppgaver er blant annet å arbeide for god stedstilpasning, styrke tradisjonshåndverket og bygningsvernet, engasjere oss i lokale vernesaker og påvirke kulturminnepolitikken i Norge.

Vår konklusjon:

Store deler av planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet hvor det er et generelt byggeforbud og hvor det skal tas særlige hensyn til flere interesser, inkludert kulturmiljøinteresser. Planområdet ligger også nært Raet Nasjonalpark og uthavnen Hesnes som har minimum regional kulturmiljøvernverdi, slik at siktlinjer og opplevelsen av kysten og uthavnen lett kan forstyrres negativt om en får for store forstyrrelser på landsiden. Planområdet har ellers flere arkeologiske kulturminner, inkludert automatisk fredede.

Målet om 150 nye fritidsboliger synes urealistisk høyt, noe vi registrerer at også Kommunedirektøren mener. Vi er derfor enige med Kommunedirektøren sitt standpunkt i oppstartsdokumentene om at man primært bør avvente å regulere til de overordnede signalene i ny kommuneplan er vurdert.

Vi ber derfor om at videre planarbeid settes på vent frem til ny kommuneplan er endelig revidert og vedtatt.

Dersom man allikevel akseptere at planarbeidet videreføres før ny kommuneplan er revidert, ber vi om at følgende blir hensyntatt i det videre planarbeidet for å sikre en rask og god prosess uten interessekonflikter:

- Konsekvensutredning må gjennomføres og arbeidet bes bestilt av kommunen og utført av en uavhengig part uten føringer fra ansvarlig søker.
- Fylkeskommunens kulturmiljøvernnavdeling må gjennomføre arkeologiske undersøkelser og registreringer i området. Arbeidet må beskrives av fylkeskommunen eller part som de har delegert til. Arkeologiske minner og steingjerder må merkes med sone for båndlegging jf. kulturminneloven H730, eventuelt hensynssone bevaring H570, avhengig av kulturminnenes verdier.
- Ingen nye tiltak må tillates innenfor 100-metersbeltet og områdene som ikke allerede er bebygget må sikres med hensynssone friluftsliv eller lignende med byggeforbud i planbestemmelsene. Allerede bebygde områder innenfor 100-metersbeltet må sikres med hensynssone bevaring H570.
- Ingen nye tiltak må tillates i høydedragene og disse områdene må sikres med hensynssone friluftsliv eller annet som sikrer byggeforbud og flathogstforbud i planbestemmelsene.
- Eventuell ny bebyggelse utenfor 100-metersbeltet må legges i søkk og andre områder som naturlig nede i terrenget, slik byggeskikk langs kysten har vært.
- I områder hvor det tillates bygging, må de ressurser med alderskvaliteter som allerede eksisterer sikres videre bruk og i nye tiltak må viktige elementer som plassering, moderate volum, skala, materialvalg, takform og fargebruk fra regionens tradisjonelle byggeskikk videreføres.
- For hensynssone bevaring H570 bes det om at en lager tydelige planbestemmelser i samarbeid med Agder fylkeskommune sin kulturmiljøvernnavdeling.

Sørlandskystens særpreg og identitet er en av kommunens og regionens største kvaliteter og derfor viktig å ivareta. Vi håper derfor at tiltakshaver i dette planarbeidet vil gå frem som et godt eksempel.

Til slutt takker vi for å ha blitt inkludert tidlig ved oppstart av planarbeidet og vi ber om å bli inkludert i eventuelt videre arbeidet. Ta gjerne kontakt om det skulle være spørsmål eller noe vi kan bidra med.

Beste hilsen,
Styret i Fortidsminneforeningen, Aust-Agder lokallag
v/Torgrim Landsverk
Styreleder

KOPI:

- Agder Fylkeskommune v/Seksjon for kulturminnevern og kulturturisme
- Riksantikvaren
- Fortidsminneforeningen, Agder avdeling

Uttalelser etter varsel oppstart av reguleringsplanarbeid

Plannavn: Nye Terkelsbukt
Arealplan-ID: 375
Frist for innspill: 03.04.2025
Altinnreferanse: D36897653DB1



Svar fra berørte parter:

Navn:

REIERSEN JOHN ANSTEINSSON

Telefon:

E-post:

Uttalelse

Skraviga velforening har innsigelser til reguleringsplanforslaget, se vedlegg.

Vedlegg til uttalelsen

Uttalelse_REIERSEN JOHN ANSTEINSSON_20250402_191536.pdf

Vedlegg_REIERSEN JOHN ANSTEINSSON_Merknader til PlanID 375 Nye Terkelsbukt.pdf

Til: EgdePlan AS
Kopi: Grimstad kommune
Fra: Skraviga Velforening
Dato: 02 april 2025

Merknader til planforslag 375 Nye Terkelsbukt

Det vises til varslingsbrev datert 18.02.2025 vedrørende oppstart av detaljregulering for Nye Terkelsbukt (plan id 375). Dette brevet sendes fra styret i Skraviga Velforening, som representerer hytteeierne i Skraviga. Hytteområdet er i sin helhet innenfor området for reguleringsplanarbeidet.

Velforeningen har følgende merknader:

- 1) ***Skraviga Velforening ber om at reguleringsplanen for Skraviga skal bestå og ikke erstattes av en ny og større reguleringsplan.*** Et unntak kan gjøres for Stangholmveien. Området er allerede utbygget, og det er ikke mulig eller ønskelig med noen fortetting. Hytteområdet er allerede plaget av bilkjøring på de interne veiene i hyttefeltet i strid med reguleringsplanen, og det er spesielt viktig for oss at nåværende begrensninger i reguleringsplanen blir videreført. Kyststien går allerede igjennom hyttefeltet, som også tilsier at trafikk bør begrenses slik dagens reguleringsplan gir adgang til. Båthavnene innenfor Skraviga reguleringsplan er også ferdig utbygget og har ikke plass til noen utvidelse.
- 2) ***Området for videre utbygging må begrenses vesentlig i areal av hensyn til friluftsliv.*** Store deler av det berørte området er avsatt i kommuneplanen som hensynssone friluftsliv og bør ikke bebygges. Kyststien gjennom området er svært mye brukt av folk fra Fevik og omegn, men vil få vesentlig redusert kvalitet dersom den skal gå igjennom tett bebyggede arealer. Vedlagte utskrift fra Strava Heatmap viser stor aktivitet i området, også på områder som ikke er opparbeidet vei. Reguleringsplanen bør legge opp til biltrafikk andre steder enn nedover Stangholmveien, da veien der inngår som en del av kyststien og har mange gående.
- 3) ***Antallet boliger i den foreslåtte utbyggingen må reduseres kraftig.*** Det er foreslått en massiv utbygging på 150-200 fritidsboliger og 15-20 helårsboliger. Dette gir en mye høyere utnyttelse enn det som ellers er gjeldende i de omkringliggende hytteområdene. En slik tett utbygging vil ikke være forenlig med hensynet til friluftsliv og til bevaring av kystlandskapet. Området som i dag er omfattet av den gjeldende reguleringsplanen for Terkelsbukt er allerede planlagt med tett bebyggelse av friluftsboliger og de små grøntområdene som er igjen innenfor dette området bør ikke ytterligere nedbygges. Bebygde områder bør ikke flatsprenges slik det er gjort ved naboområdet Strandlia.

Med vennlig hilsen

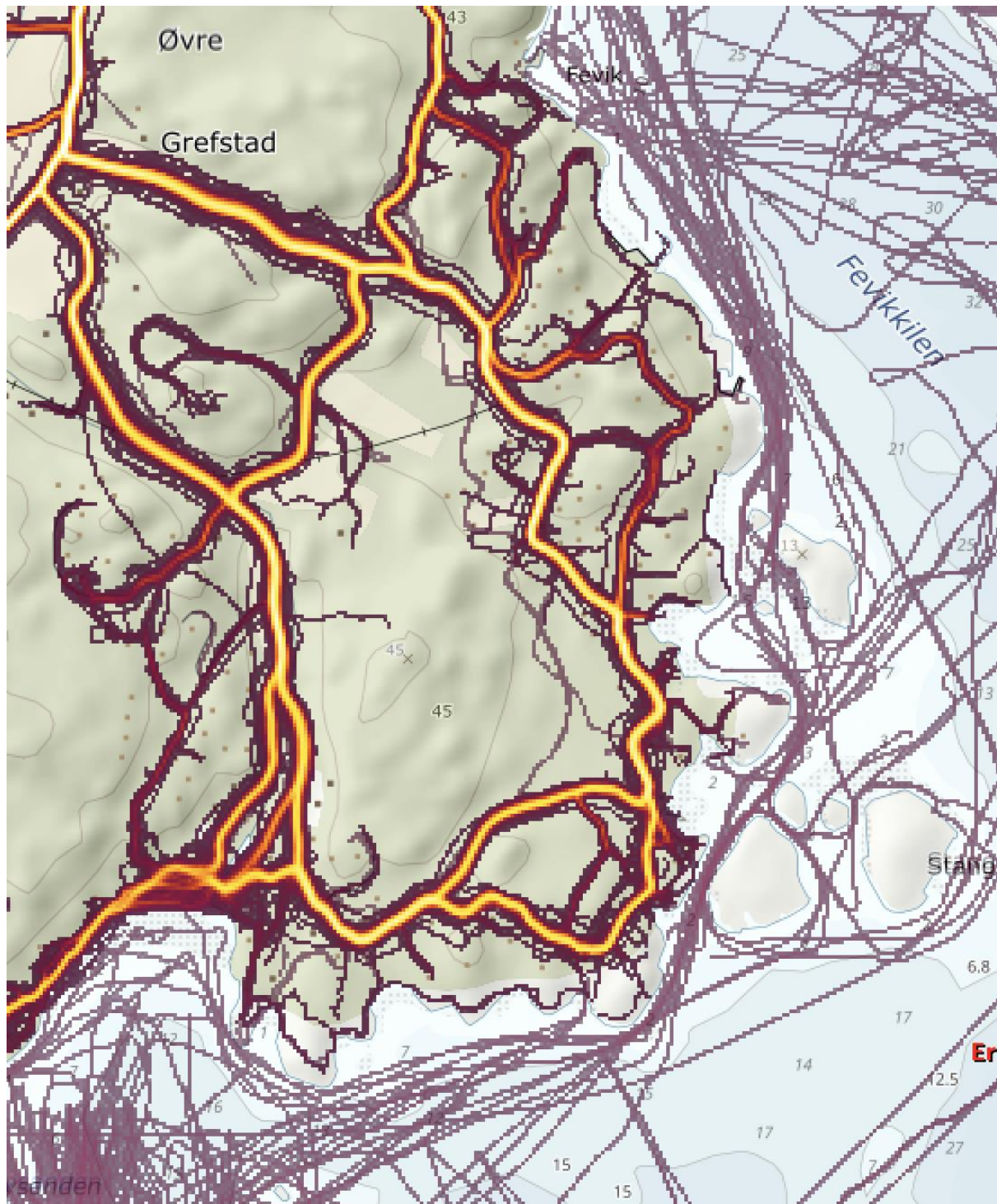


John Reiersen

Leder, Skraviga Velforening

Vedlegg: Strava Heatmap - viser friluftaktivitet i området

Utskrift 18.03.2025



Fra: john.reiers1@gmail.com
Til: [Åslaug Iversen](#)
Emne: FW: Innsigelser/ Merknader til PlanID 375 Nye Terkelsbukt
Dato: torsdag 3. april 2025 16:17:15
Vedlegg: [Merknader til PlanID 375 Nye Terkelsbukt.pdf](#)

From: john.reiers1@gmail.com <john.reiers1@gmail.com>
Sent: Wednesday, April 2, 2025 7:23 PM
To: aaslaug@egedeplan.no; skraviga@gmail.com
Cc: 'Trude Engesland' <trudeengesland@gmail.com>; 'Merete Egeland' <merete_egeland@hotmail.com>; kari.hanasand@outlook.com
Subject: Innsigelser/ Merknader til PlanID 375 Nye Terkelsbukt

Til Egdeplan AS ved Åslaug Iversen

Vedlagt ligger Innsigelser til PlanID 375 Nye Terkelsbukt. Disse er på vegne av alle hytteeiere i Skraviga Vel.

Mvh, John Reiersen
Leder, Skraviga Velforening

Åslaug Iversen / aaslaug@egdeplan.no

Kristiansand, 3.4.2025

Dette brevet sendes på vegne av Agder botaniske forening, Aust-Agder Turistforening, Birdlife Aust-Agder, Birdlife Vest-Agder, DNT Sør, Naturvernforbundet i Agder, Norges jeger- og fiskerforbund Aust-Agder, Norges jeger- og fiskerforbund Vest-Agder, Norsk zoologisk forening Sørlandsavdelingen, Skogselskapet i Agder.

Nye Terkelsbukt, Grimstad kommune

Høringsuttalelse til varsel om oppstart og høring av planprogram, fra FNF Agder

Forum for natur og friluftsliv (FNF) Agder takker for muligheten til å gi innspill til planarbeidet og planprogrammet for Nye Terkelsbukt i Grimstad kommune. Vi finner det urovekkende at planforslaget bl.a. omfatter og berører en rekke verdifulle natur- og friluftsområder, og innebærer betydelig utbygging og irreversible inngrep i sårbart kystmiljø. Vi mener at forslaget er i strid med både lokale og nasjonale mål for naturvern, friluftsliv og bærekraftig arealforvaltning.

Friluftsområde og 100-metersbeltet

Store deler av planområdet ligger innenfor det lovfestede 100-metersbeltet langs sjøen, og et enda større område er i kommuneplanen avsatt som hensynssone friluftsliv (H530). Dette er områder som skal ivareta allmennhetens tilgang til kysten, i tråd med:

- Plan- og bygningsloven § 1-8 og § 12-6
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen (2021), og
- Naturavtalens mål om tilgang til grønne og blå områder for alle innen 2030

Vi mener derfor at tiltaket kommer i direkte konflikt med nasjonale føringer for forvaltning av strandsonen og allmennhetens tilgang til sjø og kyst, og at ønsket om utbygging strider med intensjonen om å begrense nedbygging av strandsonen. Risikoen for tap av tilgjengelige naturområder og privatisering av kysten er for stor for dette prosjektet.

Naturmangfold – rødlistearter og sårbare naturtyper

Planområdet inkluderer områder med dokumentert forekomst av rødlistearter, varmekjær løvskog (eik, ask, lind, bøk) og annen verdifull kystskog. Dette utløser behov for vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8–12, særlig:

- § 8: Kunnskapsgrunnlaget må være oppdatert og vitenskapelig dokumentert
- § 9: Føre-var-prinsippet må anvendes grunnet usikkerhet og irreversibilitet
- § 10: Økosystemtilnærming og samlet belastning må vurderes

Videre sier både Stortingsmeldinger og FNs naturavtale at det haster å stanse naturtap og restaurere nedbygd natur. Å bygge ned leveområder for sårbare arter i en tid der naturkrisen forverres, er et brudd på disse målene.

Sjøørretbekker og vannmiljø

Vi finner at innenfor planområdet er det bekker med sjøørret som er avsatt som hensynssone bevaring naturmiljø (H560), og disse er sårbare og skal beskyttes mot fysiske inngrep og avrenning. Grimstad kommune er forpliktet til å beskytte vannmiljøet etter vannforskriften og vannforvaltningsplan for Agder 2022–2027. En utbygging med nye veier, avfallsanlegg og fortetting øker presset på disse økosystemene, og kan skade gyte- og oppvekstområder for sjøørret, og dette må tillegges stor vekt. Om utbygging skal skje, må det settes krav at bekkene og kantvegetasjonen skjermes i reguleringsbestemmelsene.

Kyststi og allmenn ferdsel

Kyststien går gjennom planområdet og utgjør et viktig turtilbud både for lokalbefolkning og besøkende. Det er fare for at utbygging og privatisering av strandsonen kan redusere tilgjengeligheten og den opplevde verdien for både dagsturer, bading, fiske og naturopplevelse, som har høy opplevelsverdi for allmennheten. Hvis området fragmenteres med nye hyttefelt, privatiserte arealer og nye adkomstveier, kan dette være i strid med både:

- Statlige planretningslinjer om barn og unges interesser (1995)
- FN-mål om tilgang til grøntareal for alle innen 2030
- Kommuneplanens føringer for friluftsliv og grønnstruktur

Landskap og visuell påvirkning

Området er et småkupert og naturskjønt kystlandskap som har høy opplevelsverdi. Planlagt bebyggelse vil påvirke landskapsbildet og bør vurderes nøye gjennom visuelle analyser.

Behov for arealregnskap

Planforslaget innebærer betydelig omdisponering av areal i strandsonen og kystnære naturområder. I tråd med nasjonale forventninger til kommunene og regjeringens satsing på arealregnskap som verktøy i arealforvaltningen, bør det utarbeides et arealregnskap for planområdet. Dette vil synliggjøre summen av naturinngrep og redusere risikoen for uopprettelig tap av naturverdier. Et slikt regnskap er også avgjørende for å kunne vurdere planens virkning i lys av Norges forpliktelser under naturavtalen og målene om null netto tap av natur.

Dette er også i tråd med *Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2024)*, hvor punkt 3.10 understreker at det skal tas hensyn til viktige arealer for friluftsliv og naturmangfold, samt karbonrike arealer, slik at deres kvalitet og evne til økosystemtjenester, karbonlagring og klimatilpasning opprettholdes. Det stilles også krav om at muligheten for utbygging innenfor eller i tilknytning til eksisterende byggeområder skal være grundig kartlagt og vurdert før LNFR-områder og grøntområder tas i bruk.

Samlet belastning og irreversible inngrep

Ønsket tiltak innebærer 150–200 nye fritidsboliger og 15–20 helårsboliger i et allerede delvis utbygd kystområde. Samlet belastning på natur, landskap og friluftsliv, utløser behov for helhetlige vurderinger, hvor konsekvenser ses i sammenheng med et større område enn bare innenfor planavgrensningen, og eksisterende og planlagt utbygging i området.

I henhold til *Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2024)* punkt 3.5, skal fortettingspotensialet i eksisterende fritidsboligområder være kartlagt og utnyttet før det legges til

rette for utvidelse eller ny fritidsbebyggelse. Dette understreker viktigheten av å vurdere eksisterende kapasitet fremfor å ta i bruk nye og naturpregete områder til fritidsformål.

FNF Agder anbefaler:

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. Konsekvensutredninger må gjennomføres grundig før videre behandling, og verdiene knyttet til naturmangfold, vannmiljø, friluftsliv og landskap må gis reell vekt i planprosessen. Vi mener også at det må vurderes alternativer som ikke innebærer ytterligere nedbygging av kystnære arealer, i tråd med prinsippet om bærekraftig arealbruk.

Vennlig hilsen

Forum for natur og friluftsliv Agder

Carina Reiersen Ausdal

Koordinator

FNF Agder

Kopi:

Grimstad kommune

Agder fylkeskommune

Statsforvalteren i Agder

Grimstad kommune

Merknader til Nye Terkelsbukt planident 375

Forvalteransvar av natur- og kulturlandskap

Kystkommunene i Agder har i de seneste 25-30 årene hatt en omfattende utbygging i kystbeltet. Å fortsette det arealforbruket som dette innebærer, vil være å bruke verdier som tilhører framtida. Å åpne for stadig ny utbygging i strandsona, vil være å gripe inn i den friheten vi må tilstå framtidas innbyggere og politikere i Grimstad å skulle ha, noe som er forutsatt i lovverket (Grunnloven § 112 og naturmangfoldloven §1) der det tradisjonsrike forvalteransvaret for eiendom er videreført.

Naturen er en ikkefornybar og begrenset ressurs. Grimstad som alle andre kommuner plikter da å forvalte denne ressursen i et perspektiv utover det å tilgodese interessene til dagens generasjon med god tilgang på kapital.

Grimstad kommune er ifølge Sabimas siste kommunebarometer 2023 dårligst blant alle landets 356 kommuner når det gjelder å ta naturhensyn i sin arealforvaltning

Naturavtalen

«Nå er det naturens tur». Dette uttalte miljøminister Espen Barth Eide i Montreal da naturavtalen var underskrevet. Avtalen er en milepæl for bevaring av verdens natur, og markerer et veiskille i global naturpolitikk. «Nå har vi klart å plassere naturen og biologisk mangfold på samme nivå som arbeidet mot klimakrisen. Vi har en klimakrise og en naturkrise, og de kan bare løses i fellesskap. Nå skal vi følge den opp hjemme hos oss....nå er det naturens tur». Hans etterfølger Bjelland Eriksen uttalte i forbindelse med samtale i NRK om Naturavtalen, sitat; *Vi må få en holdningsendring.*

Det er ikke minst i landets kommuner at denne holdningsendringen må skje ved at Naturavtalen får praktisk oppfølging fordi arealforvaltning er kommunenes ansvar. Med ansvar for plan- og bygningsloven fattes det daglig vedtak i kommunestyrene landet over med store konsekvenser for naturen. Det er mot denne bakgrunnen at Naturvernforbundet ber Grimstad

vurdere det aktuelle planforslaget. Vi vil i denne sammenhengen vise til at regjeringen har oppfordret til og gjennom Miljødirektoratet også åpnet for økonomisk tilskudd til «planvask» - å sanere arealplaner som åpner for nedbygging av natur.

Sammenfattet innspill

Vi siterer fra planbeskrivelsen:

Formålet med detaljreguleringen for Terkelsbukta er å videreføre store deler av gjeldende reguleringsplaner oppdatert til ny plan- og bygningslov, samt regulere uregulerte områder i tråd med KPA. Detaljreguleringen skal også sikre allmenhetens tilgang til friluftsområdene innenfor planområdet.

Dette gjelder særlig tilgjengeligheten til 100-metersbeltet og friluftsområdene langs og ved sjø. Bestemmelsene i de tre gjeldende reguleringsplanene skal revideres/forbedres med hensyn til parkering, byggeskikk og renovasjon. Totalt ønskes det etablert 150-200 fritidsboliger, hovedsakelig med nyetablering i det avsatte området i KPA, men det vurderes også mulighet for fortetting i eksisterende planer. Antall hytter vil vurderes gjennom planprosessen og vil avhenge av programmeringen. Nødvendig infrastruktur omfattes også av detaljreguleringen.

Utvidelse av nye tiltak ligger alle innenfor 100-metersbeltet langs sjø. I pbl. § 1-8 står det at «I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser».

Når Grimstad ønsker å regulere arealer for så omfattende nedbygging i strandsona til et sekundærformål (fritidsbebyggelse), er det illojalt, egentlig en provokasjon mot nasjonale interesser og føringer. Det gjelder også for opparbeidelse / tilrettelegging for allmennheten med mindre det dreier seg om spesifikke behov uttrykt fra bevegelseshemmede.

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. For denne delen av planforslaget, vil vi foreslå følgende:

- Landskapshensyn – at intakt natur inngår i gode bomiljøer og at flatsprengning derfor ikke tillates
- Det vurderes et felles nærvarmeanlegg for derved å bidra til å redusere strømforbruket
- Det bør vurderes å avsette et område «en grønn lunge» hvor det gis mulighet til hagebruk. Slike områder har også en fin sosial funksjon som møteplass

Med mindre Naturvernforbundets merknader ikke vil bli hensyntatt, vil vi følge planarbeidet og engasjere oss ved nye anledninger.

Peder Johan Pedersen, fylkesleder i Naturvernforbundet i Agder



Innspill fra offentlige høringsinstanser

Vår saksbehandler
Monica Drage Thorbjørnsen

Dokumentdato
18.02.2025
Deres dato

Vår referanse
2025/45-
Deres referanse
2025 / 66

EGDEPLAN AS

Sømsveien 18
4870 FEVIK

Automatisk tilbakemelding - Varsel om planoppstart - Nye Terkelsbukt

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) viser til plansaken som dere har sendt på høring. DSB har dessverre ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker og sender derfor automatisk ut dette generelle svaret på slike saker.

Det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker. Statsforvalteren har også et ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale planer.

DSB har innsigelseskompetanse etter plan- og bygningsloven i plansaker som berører følgende områder:

- Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter
- Transport av farlig gods
- Brannsikkerhet herunder tunneller og underjordiske anlegg
- Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene)

Siden Statsforvalteren har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer, vil også disse områdene kunne inngå som en del av Statsforvalterens oppfølging. DSB samarbeider med Statsforvalteren og vil gi faglig innspill til Statsforvalteren dersom det er nødvendig.

Hvis det likevel er behov for direkte involvering av DSB i plansaken, bes det om at høringen sendes inn til DSB på nytt med tydelig angivelse av hvilket forhold det bes om DSBs uttalelse til.

Dersom plansaken gjelder areal knyttet til etablert storulykkevirksomhet eller areal hvor det planlegges etablering av anlegg som sikkert eller muligens vil bli storulykkeanlegg, bes det også om at høringen sendes DSB på nytt. Det må fremgå av oversendelsen at saken gjelder plansak knyttet til anlegg omfattet av storulykkeforskriften.

Vi viser til www.dsb.no for DSBs veileder om samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter.

Med hilsen
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
Arkiv

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten underskrift.

Fra: [Hvoslef, Hilde](#)
Til: [Åslaug Iversen](#)
Emne: VS: 20250218_2025_Terkelsbukt - Kommentar til oppstart av reguleringsplan
Dato: onsdag 19. februar 2025 09:50:06
Vedlegg: [image001.png](#)
[image002.png](#)
[image003.png](#)
[image004.png](#)
[image005.png](#)
[image006.png](#)
[image008.png](#)

Hei.

Sendte av gårde litt kjøpt

Du ser mine svar under.

Ha en fin dag

Mvh Hilde Hvoslef

Agder Renovasjon IKS

T: +47 97555768

Fra: Åslaug Iversen <aaslaug@egdeplan.no>

Sendt: tirsdag 18. februar 2025 14:36

Til: Hvoslef, Hilde <Hilde.Hvoslef@agderrenovasjon.no>

Emne: 20250218_2025_Terkelsbukt - Kommentar til oppstart av reguleringsplan

Hei

Takk for innspill. Jeg var i møte ang. Strandlia i går og da informert Gisle om felles søppel anlegg og dialogen med dere.

Noen avklaringer:

- Fant en retningslinje på hjemmesiden dere, se vedlegg. Men det står lite om hva som må reguleres. Svar: Vi ønsker at anlegg og plassering av renovasjonsbil tegnes inn i planene, i tillegg ønsker vi tegning og beskrivelse av hvordan bilen skal kjøre inn og ut fra stasjonen, som beskrevet i retningslinjen:

3.3 Vegstandard og tilgang til tømning

Utbygger må tegne inn plassering av de nedgravde containerne i kart med beskrivelse av hvordan renovasjonsbilen skal kjøre inn og ut fra stasjonen, og tegne inn hvor bilen skal stå under tømning, før plassering kan godkjennes av Agder Renovasjon IKS.

- Plasseringen av de nedgravde avfallscontainerne må sikre renovasjonsbilens fremkommelighet og at avfallet lar seg tømme med spesialbil.
 - De nedgravde avfallscontainere må stå på flat mark uten helling som sikrer tømning av de nedgravde avfallsstasjonene.
 - Skal stasjonen stå langs en vei bør det settes av en lomme til bilen slik at bilen ikke står til hinder for trafikk.
 - Maks avstand fra ytterkant av renovasjonsbil til krokfeste på innerste container er 5 meter.
 - Det må ikke anlegges nedgravde containere på innsiden av fortau.
 - Det er behov for 4 meter fri tilgang i endene av de ytterste containerne slik at bilen kan få tømt de ytterste containerne, se tegning over. Totalt må en beregne 18 meter plass til kranbilen.
-
- Er det normalt å ha begrensninger i hva som kan plasseres i og ved nedgravde containere, for eksempel. I planbestemmelsen? Svar: Det er i alle fall veldig viktig at bygg, lyktestolper, gjerder, trær og annen installasjon er mer enn 2 meter unna stasjonen slik at vi kommer til med kranen og at vi ikke ødelegger noe under tømning.
 - Har dere en teknisk tegning på det som er etablert på Strandlia? Inkl. vendehammer for renovasjonsbilen. Svar: Nei, her har plasseringen blitt endret, så ønsker at utbygger tegner dette inn.
 - Hvor mange ekstra hytter takler det planlagte anlegget? Svar: Vi har lite erfaring foreløpig med nedgravde anlegg i store hyttefelt. Flaskehalsen er juli og august. Vi vil få erfaring med dette i sommer, lettere å kunne si noe etter fellesferien.
 - Er det kun hytter eller også boligene i området som skal bruke dette anlegget? Svar: Enkelte boliger vil nok også kunne bruke dette anlegget der dette er naturlig.

I pkt. 5 - Dimensjonering står boenheter, gjelder dette for fritidsboliger også? Svar: Kan ikke helt sammenligne dette da avfallsmengdene varierer veldig fra lav- og høysesong.

Vi må lande på antall enheter i løpet av planprosessen, så kommer vi tilbake med hvor mye det må utvides.

Dere vil høre fra oss i den videre prosessen

Vennlig hilsen:

Åslaug Iversen

Arealplanlegger og dagligleder EgdePlan AS

+47 909 22 394

aaslaug@egdeplan.no

[Egdeplan | Egdeplan AS](https://egdeplan.no)



Fra: Hvoslef, Hilde <Hilde.Hvoslef@agderrenovasjon.no>

Sendt: tirsdag 18. februar 2025 13:18

Til: Åslaug Iversen <aaslaug@egdeplan.no>

Kopi: Hvoslef, Hilde <Hilde.Hvoslef@agderrenovasjon.no>

Emne: Terkelsbukt - Kommentar til oppstart av reguleringsplan

Hei.

Vil informere om at Agder Renovasjon IKS, i samarbeid med Gisle Major sin utbygging i Edens have, nå har anlagt en ny nedgravd avfallsstasjon med 10 containere, se knappenål i kartet under. Denne stasjonen skal dekke eksisterende hytter i hele området, i tillegg til utbyggingen i Edens have. Stasjonen skal settes i drift 1.4.25 og erstatter 2 stk hyttestasjoner (Grefstadvika og Stangholmen). Vi har tatt høyde for stor aktivitet i juli/august. Dersom det skal bygges ut 100-200 nye hytter i området, må denne stasjonen utvides. Pr i dag er det ca 125 hytter som er tilknyttet denne stasjonen. Legger ved bilde av stasjonen.

Kontakt meg gjerne og fint om jeg blir orientert videre i prosessen.





Med vennlig hilsen

Hilde Hvoslef

Avdelingsleder

Tlf: +47 97 55 57 68

hilde@agderrenovasjon.no

Agder Renovasjon IKS

Kristian Birkelands trasé 26, 4849 Arendal

Org. nr: 997765494

www.agderrenovasjon.no





Nye Terkelsbukt - innspill til oppstart av reguleringsarbeid

Fra Stein Olav Kjerland <Stein.Olav.Kjerland@glitrenett.no>

Dato on. 05.03.2025 09:31

Til Åslaug Iversen <aaslaug@egdeplan.no>

Hei,

Glitre Nett AS (GN) har etter energiloven områdekonsesjon i Grimstad kommune. Dette innebærer at vi etablerer og drifter strømnnett i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett).

På bakgrunn av dette gjør vi oppmerksom på at det i dette planforslaget må tas hensyn til bestående anlegg og for de anlegg som det er nødvendig for oss å etablere og drifte. GN har etablert høyspent anlegg og lavspent anlegg i området. Anleggene er hovedsakelig synlig i terrenget, det finnes noen nedgravde kabler.

Avstander:

- Det er ikke tillatt å oppføre hus eller andre innretninger nærmere nettstasjonen enn 5 meter horisontalavstand fra nærmeste bygningsdel.
- Det er en byggeforbudssone på 15 meter, dvs. 7,5 meter fra senter, av 22 kV luftlinje til nærmeste bygningsdel. Denne byggeforbudssonen kan finnes i Grimstad kommune sin kartløsning og må tegnes inn i plankartet.
- For lavspent luftlinjer ønskes det en avstand på 3 meter, dvs. 1,5m fra senter, av luftlinje (230V, 400V, 1000V) til nærmeste bygningsdel.

Veier og parkeringsplass for biler kan tillates ved og under høyspentlinjen så fremt det er minimum 6 meter fri høyde fra ferdig planert terreng og opp til jordtråden. GN anbefaler at det reguleres inn en hensynssone på 30 meter fra høyspentlinjen hvor det ikke er tillatt for utendørs bruk av redskap med lang rekkevidde eller lignende (f.eks. kranbil).

Beliggenhet og kapasitet:

Planbeskrivelsen oppgir ikke effektbehov, men det kan se ut som om effektbehov er langt større enn det som lar seg forsynes fra eksisterende lavspantanlegg. Det må derfor påregnes etablering av nye nettstasjoner i planområdet.

Det bes derfor at det blir innregulert plass til nye nettstasjoner i planområdet. Nettstasjonen kan være frittstående eller en del av bygningsmassen. Ønskes nettstasjonen plassert i bygning må dette være på yttervegg og i bakkeplan. Det stilles brannkrav til fasade over nettstasjonsdør. Det stilles krav til at tilstøtende rom ikke skal være varig oppholdsrom. For frittstående nettstasjon er det ikke tillatt å oppføre hus eller andre innretninger nærmere nettstasjonen enn 5 meter horisontalavstand fra nærmeste bygningsdel.

Det stilles krav til at høyden på tomt/gulv må minst være 2,4 meter over Høyeste Astronomiske Tidevann.

Angående elektromagnetiske felt, se: <http://www.nrpa.no/>.

Andre forhold:

I god tid før utbygging må det avklares hvordan nye utbyggingsområder i planområdet skal forsynes med elektrisk strøm.

Det må avklares i hvilken grad eksisterende ledninger/kabler eventuelt kan benyttes, om nye ledninger/kabler må legges og om det er behov for ny(e) nettstasjon(er).

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket, inkludert eventuelle kostnader til erverv av nye rettigheter.

Nye traséer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det vi har til de eksisterende traséene. Normalt er dette stetsevarende (evigvarende) bruksrettigheter.

Er det behov for avklaring, utredning eller bestilling, bes henvendelsen gå via vår hjemmeside www.glitrenett.no.

Link til bestillingsskjema : <https://www.glitrenett.no/bygge-grave-tilknytte/tilknytning/sok-om-tilknytning-til-storre-anlegg>

Link til skjema for flytting av nettanlegg: <https://www.glitrenett.no/bygge-grave-tilknytte/bygge-grave-rive-og-flytte/flytte-nettanlegg>

Med vennlig hilsen/Best regards,

Stein Olav Kjerland

Prosjektingeniør

+4740857755

Glitre Nett AS

www.glitrenett.no



EGDEPLAN AS
Sømsveien 18
4870 FEVIK

Deres ref: Sak 2025/ 66
Vår ref: 2025/44391
Dato: 06.03.2025

Innspill til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for Nye Terkelsbukt

Viser til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for Nye Terkelssbukt i Grimstad kommune, mottatt 18. februar 2025 fra EGDEPLAN AS.

Formålet med detaljreguleringen er å revidere/forbedre bestemmelser i gjeldende planer, samt å regulere deler av området avsatt til fritidsbolig i kommuneplanens arealdel. Innenfor planområdet er det tiltenkt en utvidelse/fortetting med ca. 150- 200 fritidsboliger og ca. 15-20 helårsboliger.

Mattilsynets rolle

Mattilsynet er statlig sektormyndighet for områdene planter, helse og velferd hos fisk og dyr, mat og drikkevann. Som høringsinstans har vi i oppgave å bidra til å ivareta nasjonale og regionale interesser innenfor våre forvaltningsområder. I tilknytning til denne planen er tema drikkevann og plantehelse særlig relevante.

Mattilsynets innspill til reguleringsplanarbeidet:

Konklusjon:

Vi forventer at planen utreder og ivaretar temaene drikkevann og plantehelse.

Drikkevann

Mattilsynet forvalter drikkevannsforskriften (forskrift om vannforsyning og drikkevann FOR-2016-12-22-1868). Vårt ansvarsområde i forhold til planarbeid er knyttet til beskyttelse av eksisterende og framtidige drikkevannskilder og leveringssikkerhet for trygt og nok drikkevann til innbyggerne.

Det står lite konkret om vannforsyning i oppstartsvarselet. I referat fra oppstartsmøte med kommunen står det at vann og overvann "*avklares gjennom planarbeidet*".

Vi har følgende forventninger til hva som må avklares i videre planarbeid når det gjelder drikkevannsforsyning:

1. Eierskapet til vann- og avløpsanlegget

Nye vannforsyninger skal eies av kommunen eller av et andelslag, jf. §§ 1 og 2 i Lov om kommunale vass- og avløpsanlegg.

Føring for eierskap til VA-løsninger bør være gitt i bestemmelsene. Det må foreligge bindende bestemmelser, og en tydelig organisering av drift av vannforsyningssystemet og ansvar som sikrer at drikkevann er i tråd med regelverkets krav, jf. §§ 1 og 2 i Lov om kommunale vass- og avløpsanlegg.

2. Helhetlig plan for vann, avløp og overvannshåndtering (VAO-plan)

Planen skal inneholde en helhetlig plan for vann, avløp og overvannshåndtering for eksisterende og nye boliger. Planen skal ha bestemmelser som sikrer leveranse av tilstrekkelige mengder trygt drikkevann til enhver tid.

Gjennom helhetlig planlegging må dere sikre at det utredes gode fellesløsninger for eksisterende og nye tiltak innenfor det regulerte området, og om mulig se løsninger sammen med tilstøtende planområder. Felles for alle drikkevannskilder er at de skal beskyttes mot forurensning i hele tilsigsområdet og i kilden. Det bør velges felles avløpsløsninger som ikke kan forurense drikkevannskilder på kort eller lang sikt, og det må lages en plan for håndtering av avløp og overvann som sikrer at drikkevannet ikke kan bli direkte eller indirekte forurenset.

Kommunen kan i planbestemmelsene kreve tilknytning til offentlige vann- og avløpsledninger for nye og eksisterende fritidsbebyggelse i planområdet, jf plan- og bygningsloven § 30-6. Kommunen kan også igjennom bestemmelsene beslutte tilkobling til private vann- og avløpsledninger.

Det må sikres at VAO-planen blir utarbeidet av personer med tilstrekkelig fagkompetanse, og at VAO-planen er en del av dokumentene til 1. gangs høring.

Bestemmelser som sikrer leveranse av tilstrekkelige mengder trygt drikkevann

Krav om tilgang til drikkevann fastsettes i reguleringsplanens bestemmelser. I tillegg er det krav fastsatt i drikkevannsforskriftens § 9 som sier at vannverkseieren skal sikre at vannforsyningssystemet er utstyrt og dimensjonert samt har driftsplaner og beredskapsplaner for å kunne levere tilstrekkelige mengder drikkevann til enhver tid.

Leveranse av nok drikkevann og slokkevann må ofte planlegges helhetlig. Kommunen skal igjennom reguleringsplanen sikre at vannverkseier kan oppfylle kravet til leveringssikkerhet som er fastsatt i drikkevannsforskriften, før planen legges ut til 1. gangs høring.

Rekkefølgebestemmelse

Plan- og bygningsloven § 27-1 krever at det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, og som sikres etablert gjennom rekkefølgebestemmelser i planer.

Planen må beskrive hvilke løsninger som skal velges for drikkevannsforsyning. Dette gjelder for hele planområdet, både for eksisterende og nye boliger. Det må komme klart fram i detaljreguleringsplanen at den vannforsyningen som velges er tilstrekkelig dimensjonert for å

kunne levere nok vann av drikkevannskvalitet til alle tiltakene det planlegges for i hele planområdet.

Kommunen skal på forhånd godkjenne planen og de valgte løsningene for etablering av vannforsyning, avløpsløsningen og overvannshåndtering, før detaljreguleringsplanen sendes ut som planforslag ved 1. gangs høring. Planen må inneholde rekkefølgesbestemmelser som sikrer trinnvis eller fullstendig utbygging av det regulerte område, slik at det sikres forsvarlig vannforsyning til abonnentene i alle byggefaser. Infrastrukturen for å produsere og levere drikkevann må være på plass før byggetillatelse blir gitt. Det skal i tillegg kunne dokumenteres at kvaliteten på drikkevann er i tråd med drikkevannsforskriften.

3. Hensyn til eksisterende drikkevannskilder

Utbygger må kartlegge om det er eksisterende boliger/fritidsboliger med kommunal eller privat vannforsyning som kan bli berørt. Utbygger må sørge for å beskytte disse mot negativ påvirkning i forbindelse med utbygging, både med hensyn til forurensningsfare og med hensyn til leveringssikkerhet/vannkapasitet.

4. Vannledninger innenfor planområdet

Vannledninger innenfor planområdet bør kartlegges og tas hensyn til for å hindre skader ved gjennomføring av tiltaket. Det er derfor viktig at oppdaterte kart over ledningsnett og aktuelle sårbarheter ved distribusjonssystemet er beskrevet og vurdert i planarbeidet.

Plantehelse

I tilknytning til plante helse er Mattilsynets ansvarsområde å forhindre spredning av planteskadegjørere som kan ha alvorlige samfunnsøkonomiske konsekvenser (jf. Forskrift om planter og tiltak mot planteskadegjørere - FOR-2000-12-01-1333 (Forskrift om plante helse)).

I referat fra oppstartsmøte står det under overskriften "*Jordbruksfaglige vurderinger*" at "*Området grenser til eller omfatter noen mindre jordbruksområder. Disse arealene bør ikke omdisponeres og planlagt bebyggelse bør ligge med god avstand til disse arealene.*"

Uønsket spredning av planteskadegjørere kan skje både med jordmasser som flyttes og med maskiner med rester av jord, frø og planter. Faren for spredning er størst fra områder med tidligere eller nåværende dyrka mark.

Det fremkommer ikke av varselet om planene innebærer flytting av jordmasser. Hvis dette er tilfelle, ber vi dere lese denne informasjonen og ta hensyn til dette i videre planarbeid:

[Hvordan unngå å spre planteskadegjørere og ugras ved anleggsarbeid og flytting av jord | Mattilsynet](#)

Med hilsen

Vibeke Hellerslien
seniorinspektør

Nina Merete Vehus
avdelingssjef

Dokumentet er godkjent elektronisk / This document has been electronically approved

From: "Bueklev, Ann Monica"
Sent: Thu, 6 Mar 2025 10:18:37 +0100
To: "Postmottak Grimstad" <Postmottak@grimstad.kommune.no>
Subject: VS: [EKSTERN] 25/08604-1 - Varsel om planoppstart - detaljregulering - Nye
 Terkelsbukt - Grimstad kommune - Arealplan-ID: 375
Categories: TL

Fra: Pål Nymoen <pal.nymoen@marmuseum.no>
Sendt: torsdag 6. mars 2025 10:07
Til: Bueklev, Ann Monica <Ann.Monica.Bueklev@agderfk.no>
Emne: SV: [EKSTERN] 25/08604-1 - Varsel om planoppstart - detaljregulering - Nye Terkelsbukt -
 Grimstad kommune - Arealplan-ID: 375

Vår ref: 2025059 / 25/08604

Vi viser til høring av varsel om oppstart av KU/reguleringsarbeid for Nye Terkelsbukt i Grimstad.

Plangrensen omfatter store arealer i sjø i et område der det er potensial for at det kan finnes kulturminner under vann. Vi varslar med dette at dersom plangrensen blir liggende fast vil det bli behov for å gjennomføre kulturminneregistreringer i sjø, jf kulturminneloven § 9 jf § 10.

Vennlig hilsen

Norsk maritimt museum

Pål Nymoen
 Arkeolog / førstekonservator NMF

Norsk Maritimt Museum/
 Norwegian Maritime Museum
 Bygdøynesveien 37
 N- 0286 Oslo
 phone (central) +47 24114150
 direct: + 47 92010063
www.marmuseum.no

**NORSK MARITIMT
 MUSEUM**
 Norwegian Maritime Museum



Fra: Bueklev, Ann Monica <Ann.Monica.Bueklev@agderfk.no>
Sendt: tirsdag 25. februar 2025 15:24

Til: NMM Fellespost <fellespost@marmuseum.no>

Emne: [EKSTERN] 25/08604-1 - Varsel om planoppstart - detaljregulering - Nye Terkelsbukt - Grimstad kommune - Arealplan-ID: 375

Hei,

Vi har mottatt varsel om oppstart av plan – detaljregulering – Nye Terkelsbukt i Grimstad kommune.

Intern frist i fylkeskommunen er: 3.04.2025

Med vennlig hilsen

Ann Monica Bueklev

Rådgiver

Seksjon for arkeologi

Mobil: +4791891742

E-post: Ann.Monica.Bueklev@agderfk.no

agderfk.no



AGDER
fylkeskommune

Vennligst ikke send personlige eller taushetsbelagte opplysninger på e-post:

[Send henvendelser og dokumenter på en sikker måte](#)



EGDEPLAN AS
Sømsveien 18
4870 FEVIK

Vår dato: 21.03.2025

Vår ref.: 202504907-2 Oppgis ved henvendelse

Deres ref.: 2025/66

Saksbehandler: Maria Solem/

22959764/maws@nve.no

NVEs innspill-Varsel om oppstart - Detaljreguleringsplan for Nye Terkelsbukt - Planid 375 - Grimstad kommune

Vi viser til brev datert 03.04.2025. Saken gjelder varsel om oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan for Nye Terkelsbukt i Grimstad kommune. Formålet med planarbeidet er å oppdatere gjeldende reguleringsplaner for fritidsbebyggelse og infrastruktur innenfor varslet område ved å oppdatere og justere formål og bestemmelser som muliggjør fortetting i eksisterende planer. I tillegg er det planlagt en utvidelse med et område sørvest for Terkelsbukt som er avsatt til fritidsboliger i kommuneplanens arealdel. På noe av planområdet ønskes det boliger.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVEs konkrete innspill

Plan- og bygningsloven § 28-1 fastsetter at grunn bare kan bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Kravene til sikkerhet er videre konkretisert i byggt teknisk forskrift, TEK 17.

På reguleringsplannivå skal tilstrekkelig sikkerhet mot naturfarer ivaretas gjennom selve planløsningen og bruk av virkemidler som arealformål, hensynssoner og reguleringsbestemmelser (pbl. §§ 12-5, 11-8, 12-6 og 12-7). Vi viser også til [H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling - regjeringen.no](#), punkt 2.11.1, hvor det heter at «ved siste plannivå er det ikke mulig å skyve nærmere avklaring av reell fare til byggesaken ved å sette vilkår for å innvilge byggesøknad»



I følge KMDs [Reguleringsplanveileder \(regjeringen.no\)](https://regjeringen.no) (kapittel 5.2.3) skal faresoner alltid vises med hensynssone i reguleringsplan. Til hensynssoner skal det i nødvendig grad gis bestemmelser som avgrenser eller setter vilkår for arealbruken. Dette er omtalt nærmere i [NVE retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar](#) kapittel 7.5.

Flom

Planområdet ligger delvis innenfor et område hvor det kan være fare for flom. Dette synes på [Kartbasert veiledning for reguleringsplan \(arcgis.com\)](https://arcgis.com) punkt 6. Reell flomfare må derfor avklares og tas hensyn til.

Vi viser til TEK17 § 7-2 hvor sikkerhetsklasser for flom er gitt.

Se ellers [NVE retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar og NVE Veileder 3/2022: Sikkerhet mot flom. Utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak](#), for mer informasjon om videre fremgangsmåte. Vi anbefaler at vår veileder tas i bruk ved vurdering av flomfare i arealplansaker.

Kvikkleire

I [Kartbasert veiledning for reguleringsplan \(arcgis.com\)](https://arcgis.com) punkt 14 vises det at planområdet ligger delvis innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire. Under planarbeidet må derfor faren for kvikkleireskred avklares. Det må også vurderes om det kan finnes marin leire høyere opp i terrenget slik at planområdet kan bli truffet av et skred som løsner derfra.

I [NVE Veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred](#) kap.3.2. er det beskrevet en stegvis prosedyre som skal benyttes ved vurdering og utredning av fare for områdeskred.

Ved offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan skal reell fare for områdeskred være avklart. For at dette skal være oppfylt på detaljreguleringsplannivå, må kravene i pbl § 28-1 og § 29-5, TEK17 7-3 med veiledning og NVEs veileder 1/2019 legges til grunn for utredning av skredfare.

Overvannfare

Overvann er overflateavrenning som følge av nedbør og smeltevann. Mer utbygging gir økt andel tette flater som igjen bidrar til raskere avrenning og større mengder vann på terrengoverflaten. Økningen kan føre til oversvømmelser i byggeområdene og flom i vassdragene. Det er viktig å være oppmerksom på at ny utbygging også kan blokkere avrenningen ovenfra, som igjen kan føre til skader på selve bygget eller lede overvannet i uønsket retning.

Dersom omgivelsene ikke har kapasitet til å ta imot økt avrenning, må det planlegges kompensierende tiltak i nedbørfeltet. Klimaendringenes påvirkning på avrenningen i byggeområdene må også avklares. Dette må gjøres tidlig i planprosessen slik at det blir satt av tilstrekkelig areal før bygninger og infrastruktur planlegges.

Reguleringsplanen må vise hvordan overvann skal behandles både i kart og bestemmelser. Det må avsettes tilstrekkelige og hensiktsmessige arealer for å håndtere overvann.



Reguleringsplanen må vise hvordan overvann skal håndteres uten at det fører til negative konsekvenser for grunnvann, overflateavrenning, bekker, elver og innsjøer.

Dette gjøres ved å:

- Kartlegge nedbørsfeltet tilknyttet planområdet, og dreneringslinjer gjennom området.
- Mengde avrenning fra området bør kartlegges før og etter tiltaket.
- Vi gir en sterk anbefaling om at det legges til grunn et klimajustert 100 års regn ved kartlegging av overvannsfare.
- Flomveien bør vises helt frem til resipient, og det må gjøres en vurdering resipientens kapasitet. Resipient ligger ofte utenfor planområdet. Flomveien bør likevel vises i dokumentasjonsgrunnlaget som følger planen.
- Flomvei inne på området bør dimensjoneres og vises i plankartet med tilhørende bestemmelser.

Vi anbefaler at det brukes naturbaserte løsninger for å håndtere overvannet jf. «Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning»

Vi viser til [NVE veileder 4/2022 Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar](#) og [NVE Veileder 2/2023:Kartlegging av fare fra overvann](#).

Vassdrag

Grefstadbekken renner i vestre del av planområdet. Vannressursloven har flere alminnelige regler om vassdrag. Disse er gitt i vannressursloven kapittel 2, og gjelder for alle tiltak i vassdrag. NVE henviser spesielt til aktsomhetsplikten i vannressursloven § 5 som pålegger at vassdragstiltak skal planlegges og gjennomføres slik at de er til minst mulig skade og ulempe for allmenne og private interesser. Vi viser også til at kantsonen langs vassdrag er lovbeskyttet etter vannressursloven § 11. Dette har blant annet bakgrunn i at randsoner langs vassdrag er blant de mest artsrike og bevaringsverdige med hensyn til landskapsøkologi og biologisk mangfold. I tillegg utgjør vassdragsnaturen et viktig element i friluftssammenheng, se NVEs veileder [Kantvegetasjon](#). Bredden på vegetasjonsbeltet kan fastsettes i reguleringsplanen.

Etter vannressursloven § 7 er det forbudt å hindre vannets løp i vassdrag uten hjemmel i loven, og utbygging og annen grunnutnytting bør fortrinnsvis skje slik at nedbøren fortsatt kan infiltrere i grunnen. Ved tiltak i bekker må det påsees at dreneringsmønsteret ikke endres slik at avrenningen i enkeltbekker øker.

Dersom planen innebærer inngrep i vassdraget må det gjøres rede for om det er knyttet allmenne interesser til vassdraget, og hvordan inngrepet påvirker disse interessene. Eksempel på allmenne interesser er fiskens frie gang, allmenn ferdsel, naturvern, biologisk mangfold, vitenskapelig interesse, hensyn til kultur og landskap, jordvern, omsyn til flom og skred osv. Det bør også gjøres greie for eventuelle kompenserende tiltak for å redusere konsekvenser for allmenne interesser.



Vassdragstiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser kan være konsesjonspliktig etter vannressursloven § 8. Vi viser til [NVE Veileder 1/2021](#) «Veileder til vannressursloven og NVEs behandling av vassdrags- og grunnvannstiltak».

Generelle råd

For å få en fullstendig oversikt over hvordan dere kan ta hensyn til våre tema i reguleringsplanen anbefaler vi dere å bruke våre [internettsider for arealplanlegging](#). Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå. Vi vil særlig vise til [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#). Veilederen leder dere gjennom alle våre fagområde, og gir dere verktøy og innspill til planarbeidet. Den som utarbeider planen, har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Meld inn fareutredninger

Alle nye naturfareutredninger som er bestilt etter 01.01.2025 er pliktig å melde inn til NVE i henhold til [pbl § 2-4](#) og [Forskrift om pliktig innmelding av grunnundersøkelser og naturfareutredninger](#). Frist for å melde inn er 3 måneder etter at rapport er godkjent av uavhengig kvalitetssikrer eller oppdragsgiver. Det som meldes inn vil bli teknisk gjennomgått av NVE, som deretter oppdaterer den offentlige kartdatabasen. NVE foretar ingen faglig kontroll eller vurdering av det som meldes inn før det legges ut. Vi ønsker fortsatt å få inn naturfareutredninger bestilt før denne datoen. Geotekniske grunnundersøkelser skal leveres inn til NGU via NADAG. Informasjon finnes her: [Meld inn naturfareutredninger - NVE](#).

NVEs oppfølging av planarbeidet

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE. Vi ber om at alle plandokument blir sendt elektronisk til NVE.

NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.

Ta gjerne kontakt på e-post eller telefon ved konkrete spørsmål om NVEs saksområder.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Maria Solem
Senioringeniør



Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

EGDEPLAN AS

Kopimottakere:

Grimstad kommune

STATSFORVALTEREN I AGDER



KYSTVERKET

EGDEPLAN AS
Sømsveien 18
4870 FEVIK

Deres ref	Vår ref	Arkiv nr	Saksbehandler	Dato
	2025/628-2		Tanya Boye Worsley	01.04.2025

Uttalelse til oppstart av planarbeid - reguleringsplan for Nye Terkelsbukt - Grimstad kommune - Agder fylke

Vi viser til brev av 18. februar 2025 med varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for Nye Terkelsbukt i Grimstad kommune.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av 150 – 200 fritidsboliger og 15 – 20 boliger.

Kystverket

Kystverket er en nasjonal etat for kystforvaltning, sjøsikkerhet og beredskap mot akutt forurensning. Kystverket ligger under Nærings- og fiskeridepartementet.

Kystverket er sektormyndighet etter havne- og farvannsloven sammen med kommunene. Havne- og farvannsloven skal fremme sjøtransport som transportform og legge til rette for effektiv, sikker og miljøvennlig drift av havn og bruk av farvann, samtidig som det skal tas hensyn til et konkurransedyktig næringsliv.

Kystverket skal sikre havne- og sjøtransportinteresser i planprosesser. Kystverket har veiledning og informasjon om vår rolle i arealplanlegging på våre nettsider¹.

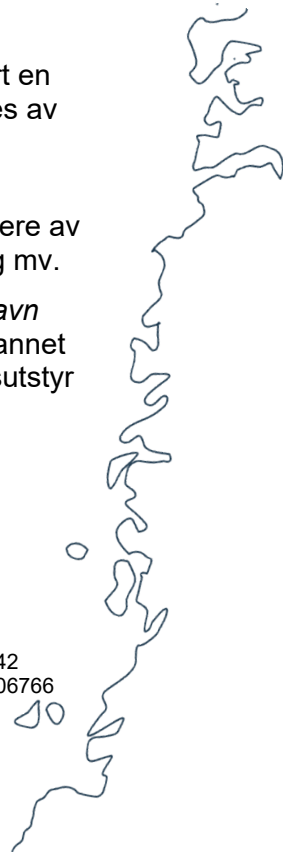
Kystverkets innspill til planarbeidet

Planområdet ligger vest for Fevik og omfatter arealer på land og i sjø. Det er etablert en småbåthavn og flere mindre brygger i planområdet. Det aktuelle farvannet trafikkeres av fritidsbåter.

Dersom det planlegges nye brygger/båtplasser eller badeplasser, forventer vi at planarbeidet beskriver og vurderer eventuelle virkninger for båttrafikk og andre brukere av sjøen. Brygger anbefales planlagt på en slik måte at det unngås konflikt med bading mv.

Kystverket har i samarbeid med Sjøfartsdirektoratet utarbeidet plansjen *En sikker havn* (vedlagt) som gir gode råd om hvordan brygger kan utstyres med redningsstige og annet utstyr, som kan bidra til å redde menneskeliv. Vi anbefaler at etablering av redningsutstyr ved brygger sikes gjennom planbestemmelsene.

¹ <https://www.kystverket.no/sjotransport-og-havn/arealplanlegging/>



Videre planprosess

Vi ser frem til å følge planarbeidet, og ber om å bli holdt orientert videre.

Vi ønsker dere lykke til i planarbeidet!

Med hilsen

Ruben Alseth
avdelingsleder

Tanya Boye Worsley
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Eksterne kopimottakere:

Grimstad kommune
Fiskeridirektoratet

Serviceboks 503
Postboks 185 Sentrum

4898
5804

GRIMSTAD
BERGEN

Vedlegg:

1

EnSikkerHavn

Nyttig sikkerhetsinfo
om for eksempel:

- Vestbruk
- Fartsgrenser (appen Båtfart)
- Promillegrenser
- Nødnummer
- Kommunikasjonsutstyr



Redningsvest



Vann tett deksel
til mobiltelefon



Livbøye



Brannskap



Vannslange



Belysning
(indirekte)



Lanterne med
fast rødt/grønt lys
(ikke blinkende)
dersom enden på
flytebryggen stikker
ut i farvannet

Fendere



Y-bomshjul



Redningstau
langs hele bryggen



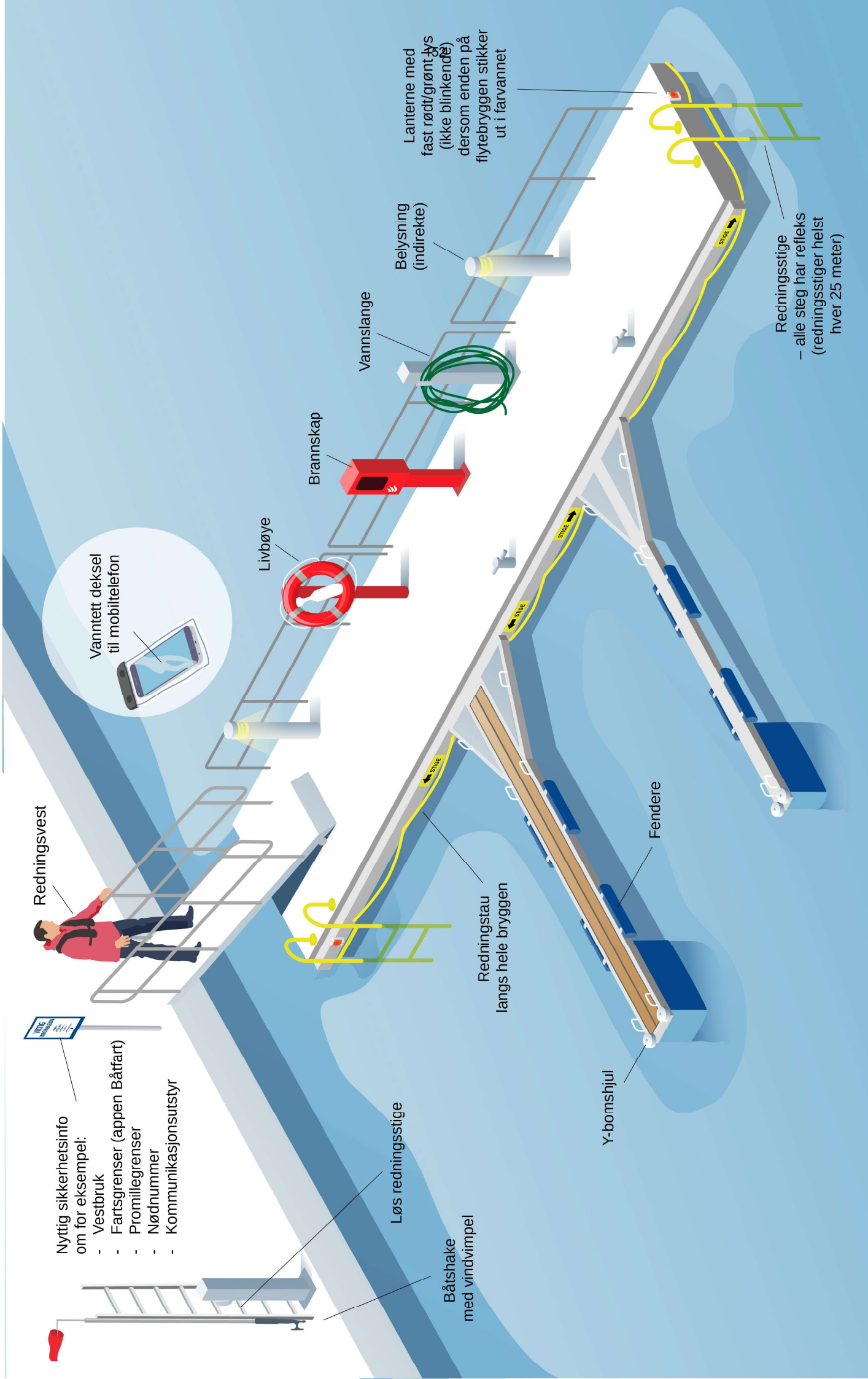
Løs redningsstige



Båtshake
med vindvimpel



Redningsstige
– alle steg har refleks
(redningsstiger helst
hver 25 meter)



EGDEPLAN AS
Sømsveien 18
4870 FEVIK

Dato: 02.04.2025
Vår ref: 25/08604-4
Deres ref:
Saksbeh.: Ann Monica Bueklev

Arkeologisk undersøkelse og registrering, detaljregulering Nye Terkelsbukt

Vi viser til oversendt detaljregulering for Nye Terkelsbukt i Grimstad kommune, datert 18.02.2024.

Automatisk fredete kulturminner i området

Avdeling for kulturminnevern og kulturturisme vurderer at planområdet har potensial for funn av uregistrerte automatisk fredete kulturminner (se vedlagte prosjektplan). Før fylkeskommunen kan gi endelig uttalelse til planen, jf. undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9, vil det være nødvendig å foreta arkeologiske registreringer. Vi gjør oppmerksom på at undersøkelsesplikten formelt inntreffer når planen legges ut til offentlig ettersyn etter Plan- og bygningslovens § 12-10. Av hensyn til en mest mulig forutsigbar planprosess anbefales imidlertid at de arkeologiske registreringene foretas så tidlig som mulig - og da i meldingsfasen.

Kostnader i forbindelse med undersøkelsesplikten

Tiltakshaver må selv dekke alle kostnadene knyttet til registreringen jf. kulturminneloven § 10 (se vedlagt budsjett med satser for 2020). Det vises videre til *Retningslinjer for gjennomføring av undersøkelsesplikten og budsjettering av arkeologiske registreringer i henhold til kulturminneloven § 9 jf. § 10*.

Kostnader knyttet til registreringene er hjemlet i kulturminneloven § 9 og er ikke å anse som enkeltvedtak etter forvaltningsloven. Det er ikke mulig å klage på at det kreves betaling, men planmyndighet/tiltakshaver har anledning til å be Riksantikvaren vurdere om kostnadsoverslaget er rimelig.

Budsjettet er et maksimumsbudsjett, det innebærer at kostnadene ikke er ventet å overstige det estimerte beløpet, men kostnadene kan bli lavere enn estimert.

Dersom det oppstår vesentlige uforutsette forhold kan det gi grunnlag for at det utarbeides et nytt budsjett. Tiltakshaver har da muligheten til å sende det nye budsjettet til Riksantikvaren, som kan uttale seg til rimeligheten i dette. Dersom det nye budsjettet ikke godkjennes og det ikke gjennomføres registreringer etter § 9, vil planen kunne stoppe opp, da undersøkelsesplikten ikke er oppfylt.

Vedlagte akseptskjema må signeres og sendes **fylkeskommunen v/ avdeling for kulturminnevern og kulturturisme** før den arkeologiske registreringen kan gjennomføres.

Når undersøkelsen er gjennomført, vil det utarbeides en faglig rapport som oversendes sammen med faktura.

Vi vil til slutt gjøre oppmerksom på at kommunen ikke kan egengodkjenne planen før

Besøksadresse:
Tordenskjolds gate 25 4612
KRISTIANSAND S

Postadresse:
Postboks 788 Stoa, 4809 Arendal

Telefon:
+47 38 05 00 00

E-post:
postmottak@agderfk.no

Org.nr.:
921 707 134

Nettsted:
www.agderfk.no

undersøkelsesplikten er oppfylt.

Med hilsen

Snorre Haukalid
Seksjonsleder arkeologi
Seksjon for arkeologi

Ann Monica Buelev
Rådgiver
Seksjon for arkeologi

Brevet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

1. Prosjektplan
2. Budsjett
3. Akseptskjema for bestilling av arkeologisk registrering
4. Veileder - *Saksbehandling i arkeologi Kulturminneloven § 10 Utgifter til arkeologiske arbeider*
5. Veileder - *Saksbehandling i arkeologi Kulturminneloven § 9 Undersøkelsesplikten*
6. *Retningslinjer for gjennomføring av undersøkelsesplikten og budsjettering av arkeologiske registeringer i henhold til kulturminneloven § 9 jf. § 10.*

Aksept av vilkår for arkeologiske undersøkelser etter kulturminneloven § 10 jfr. § 9

Saksnr.: 25/08604

I forbindelse med beregnet til å koste inntil kr: 447 729 kr, se vedlagt budsjett for detaljer.

Som ansvarlig tiltakshaver for nevnte plan kjenner jeg/vi retningslinjene for arkeologiske registreringer og aksepterer vilkårene slik de fremgår av brev av budsjett og vedlagte retningslinjer.

Tiltakshaver (bruk blokkbokstaver)	
Organisasjonsnummer/personnummer	
Epost	Telefon
Fakturadresse og fakturareferanse	
Dato	Sted
Signatur (bruk blå pennefarge)	

Sendes til:
Agder fylkeskommune
Avdeling for kulturminnevern og kulturturisme
Postboks 788 Stoa
4809 Arendal

Eller digitalt:
 Postmottak@agderfk.no

EGDEPLAN AS
Att: Aslaug Iversen
Sømsveien 18
4870 FEVIK

Fiskeridirektoratets uttalelse til varsel om planoppstart - PlanID375 Nye Terkelsbukt Grimstad kommune Agder

Vi viser til brev 18.2.2025 om ovennevnte planoppstart.

Saken gjelder

Formålet med detaljreguleringen er å revidere/forbedre bestemmelser i gjeldende planer, og regulere deler av området avsatt til fritidsbolig samt en utvidelse med et område sørvest for Terkelsbukt, avsatt til fritidsboliger i kommuneplanens arealdel. På noe av planområdet ønskes det boliger. Innenfor planområdet er det tiltenkt en utvidelse/fortetting med ca. 150-200 fritidsboliger og ca. 15-20 helårsboliger.

Av referat fra oppstartsmøte for planen framgår bl.a.:

«Tiltaket kan ha vesentlige virkninger på strandsonen og de kystnære skogsområdene. En fremtidig utbygging her forutsetter bruk av viktige naturressurser – med tanke på strandsone og kystnære skogsområder som er verdifulle landskap viktige å opprettholde for friluftsliv og allmennhetens bruk (...)

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, vurderes det dit hen at planarbeidet må konsekvensutredes. Det anbefales også at det utarbeides planprogram slik at en kan innhente innspill på hvilke temaer som er relevante å konsekvensutrede.»

Fiskeridirektoratet «*Livet i havet – vårt felles ansvar*»

Vi har som formål å fremme lønnsom og verdiskapende næringsaktivitet gjennom bærekraftig og brukerrettet forvaltning av marine ressurser og marint miljø. Vi skal medvirke i planlegging etter plan- og bygningsloven i kyst- og sjøområder når fiskeri- og akvakulturinteresser, inkludert marint miljø og biologisk mangfold som er viktig for næringene, blir berørt.

Generelle råd om arealplanlegging for fiskeri og akvakultur

På nettsiden [Arealplaner \(fiskeridir.no\)](https://www.fiskeridir.no/arealplaner) har Fiskeridirektoratet samlet sin generelle planveiledning om fiskeri og akvakultur. Der informerer vi og gir råd om blant annet:

- arealbehovet til sjømatnæringene
- kunnskapsgrunnlaget i kartløsningen «Yggdrasil»
- kriterier Fiskeridirektoratet benytter for å vurdere hvilke spørsmål som er av nasjonal eller vesentlig regional betydning innenfor saksområdene fiskeri, og tang- og tarehøsting, jamfør plan- og bygningsloven § 5-4
- hvordan fiskeri- og akvakulturinteresser kan sikres i plankart og -bestemmelser

Fiskeri- og akvakulturinteresser i området

Fiskeridirektoratet har over tid samlet inn kystnære fiskeridata (bruks- og ressursområder for fiskeriinteressene) i vårt kartverktøy [Yggdrasil \(fiskeridir.no\)](https://yggdrasil.fiskeridir.no). Det er innenfor antydet planområde registrert ålegrasforekomster samt skjellsandområder i det nære farvannet.

Det er videre registrert områder for fiske, bl.a. trålfelt for reke og sjøkreps, lenger ute i fjorden. Sporings- og fangstdata viser også fiskeriaktivitet i fjorden, men ikke alle fartøy er eller har vært pålagt sporing, og det er som hovedregel ikke krav om innrapportering av faststående bruk i dette området. Aktiviteten kan dermed være høyere enn det dataene gir inntrykk av.

Vurdering og innspill

Erfaringsmessig medfører bolig- og fritidsboliger nær sjø ofte nedbyggingspress også i sjø, med økt behov og ønsker om å benytte sjøareal til avløp, vann- og strømforsyning, brygger, småbåthavn, marina-, bade- og vannsportanlegg o.l., og videre ulike terrenginngrep i sjø. Antydet planområde omfatter bl.a. Ørnåsbukta, Grassviga, Grødeviga og øvrig sjøareal. Det skal likevel ikke være noen automatikk i at man kan påregne å få bygge ned sjøområder etter annen nedbygging nær sjø.

I tillegg til fortrenkning ved arealbeslag i sjø, kan nedbygging medføre avrenning, skadelige utslipp, partikkelspredning, forurensing, formørking av vann, plast til sjø mv. Denne planen synes å legge opp til relativt stor nedbygging av sjønære områder, og vår bekymring er hvilke tiltak i, eller med virkning til, sjø som planforslaget vil avdekke. Der tiltak f.eks. kommer i, eller i nærheten av, viktige økologisk funksjonsområder for fiskeriene, som ålegras, kan dette medføre økt konfliktpotensial. Samlede virkninger av slik nedbygging kan være betydelige for fiskeri- og havbruksinteressene.

Ålegras har f.eks. stor betydning som oppvekst- og beiteområder for torsk o.a. arter, som bl.a. er viktige for yrkes- og rekreasjonsfisket langs kysten. Samtidig er ålegrasenger sårbare for nedbygging i strandsonen. Vi vil også fremheve at rent og rikt hav er en absolutt forutsetning for sjømatnæringene og økt tilgang på sjømat.

Gjeldende arealplan fra 1990 må anses utdatert mtp. nyere kunnskap om, og overordnede retningslinjer for ivaretagelse av, naturmangfold, viktige økosystemtjenester og bærekraftig utvikling mv. Grunne sjøområder nært land har ofte verdifull eller høy biologisk produksjon i sjø. Ivaretagelse av kystnære sjøarealer er viktig bl.a. for framtidig utnyttelse av havet mtp. mattrygghet og matsikkerhet. Ifølge oppstartsvareselet er det krav om konsekvensutredning, og virkninger for sjømatnæringene og marine verdier, som ålegras, anbefales som utredningstema.

Vi forutsetter tilfredsstillende vurdering og beskrivelse av planens mulige virkninger på marine ressurser og marint miljø, slik som ålegrasforekomster o.a. naturverdier i sjø, vannkvalitet, samlet belastning på økosystemet i fjorden mv. Vi kan ikke se at dette framgår av forslag til planprogram. Dersom det skal planlegges for nye, eller utvidelser av, brygge-/båt- eller badeplasser eller andre tiltak i sjø må man særlig vurdere og beskrive virkninger for det man måtte finne av marint biologisk mangfold og videre for fiskeriene. Brygger anbefales planlagt på en slik måte at man unngår konflikt med ålegras mv. Dersom man ikke



planlegger for tiltak i sjø, bør dette tydelig framgå av plankartet. Videre bør bestemmelser og planbeskrivelse også bidra til å sikre ivaretagelse av sjøområdene og forutberegnelighet.

For å sikre fiskeri- og akvakulturinteresser, er det viktig at Grimstad kommune har en balansert tilnærming, hvor man også har omtanke for øvrige interesser enn utbyggingsinteressene, ved vurdering av nye, og utvidelser av, bolig- og fritidsboligområder i sjønære områder.

Videre planprosess

Fiskeridirektoratet ber om at innspillene ovenfor blir tatt hensyn til i det videre planarbeidet. Ved eventuell videre kontakt i saken utover framlegg av planforslag, vær vennlig å vise til vårt saksnr. 25/3214 og benytt e-post-adressen postmottak@fiskeridir.no.

Med hilsen

Tom Hansen
seksjonssjef

Knut Kristian Skjolden
seniorrådgiver

Brevet er godkjent elektronisk og sendes uten håndskreven underskrift.

Mottakerliste:

EGDEPLAN AS

Sømsveien 18

4870

FEVIK

Kopi til:

Grimstad Kommune

Kystverket

Statsforvalteren i Agder

Sør-Norges Fiskerilag

Postboks 123

Postboks 1502

Postboks 504

Postboks 936

4891

6025

4804

6001

Grimstad

Ålesund

Arendal

Ålesund





AGDER
fylkeskommune

EGDEPLAN AS
Sømsveien 18
4870 FEVIK

Dato: 03.04.2025
Vår ref: 25/08604-5
Deres ref:
Saksbeh.: Ingunn Dahlseng Håkonsen

Grimstad kommune- Innspill til planoppstart av detaljregulering for Nye Terkelsbukt-arealplan- ID: 375

Viser til oversendelse 18.2.2025.

Saken gjelder oppstart av reguleringsplanarbeid på et større område i Grefstad, Grimstad kommune.

Varslet areal omfatter tre reguleringsplaner og areal avsatt til fritidsboliger i gjeldende kommuneplans arealdel (2019-2031). Reguleringsplanene er plan for Terkelsbukt (2008, id 164), plan for Skravika (2003, id 155) og plan for Grefstad (1992, id 92), og ligger øst i området. Arealet i kommuneplanenes arealdel ble lagt inn i 1990 og er videreført frem til i dag. Dette arealet er i stor grad ubebygget og er kupert. Langs kysten ligger spredte eldre hytter med en kyststi som krysser området. Kystlinjen er skravert med hensynssone friluftsliv i kommuneplanens arealdel.

Kommuneplanens arealdel er under revidering, og det opplyses at forslagstiller har ønske om å kjøre parallelle løp med reguleringsplanarbeid og kommuneplanens arealdel med den risikoen det innebærer. Planarbeidet utløser krav om konsekvensutredning som følge av «vesentlige virkninger mot strandsonen og kystnære skogsområdene», og oppstarten av arbeidet er supplert med planprogram for det videre arbeidet.

Hensikten med planarbeidet er å oppdatere gjeldende planer, og tilrettelegge for fortetting og transformasjon. For urealisert areal i kommuneplanen er det foreslått en stor utbygging av fritidsboliger. Totalt foreslås 150- 200 fritidsboliger. I tillegg er det ønsket en forlengelse av boligområde i nord med 15-20 boliger. Eksisterende småbåthavn vil videreføres i ny plan. Det er ønsket tilrettelegging for friluftslivet i området.

I øst og vest grenser planområdet mot de to statlige sikra friluftsområdene, Terkelsbukt og Grefstadvika.

Agder fylkeskommunes innspill

Fylkeskommunedirektøren er kjent med at Grimstad kommune vurderer urealiserte avsatte arealer i revisjonen av kommuneplanens arealdel, hvilket også omfavner arealet som ikke omfattes av en reguleringsplan. Det har lagt inne i kommuneplanens arealdel i 35 år. Føringer for nasjonal og regional planlegging har blitt tydeligere og sterkere på flere områder, blant annet

Besøksadresse:
Tordenskjolds gate 25 4612
KRISTIANSAND S

Postadresse:
Postboks 788 Stoa, 4809 Arendal

Telefon:
+47 38 05 00 00

E-post:
postmottak@agderfk.no

Org.nr.:
921 707 134

Nettsted:
www.agderfk.no

kan statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021), nye statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (SPR 2024) og Regionplan 2030 med regional planstrategi 2030 (2024) nevnes. Fortetting i allerede berørte/nedbygde arealer og transformasjon er fylkeskommunedirektøren positiv til, i tråd med overnevnt. I Regionplan 2030 er et av våre mål å ivareta mer natur (pkt 1.5).

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 fortettingspotensialet for fritidsboligområder kartlegges og utnyttes før det legges til rette for utbygging av nye områder. Dette ses i sammenheng med pkt. 6.4 om tidligere vedtatt arealbruk i kommuneplanens arealbruk samsvarer med dagens og fremtidens forventete behov, og i tråd med nasjonale og regionale føringer.

Dersom man går videre med planarbeidet, forutsetter fylkeskommunedirektøren at det ikke kommer ny bebyggelse sør for kyststien og i 100m-beltet. Fortetting anbefales å skje i de eksisterende hytteområdet øst for planområdet. Øvrig område avsettes til LNF-formål.

Videre er fylkeskommunedirektøren enig i kommunens vurdering i oppstartsreferatet under pkt. 6 om blant annet hensynet til friluftslivet, krevende terreng for etablering av bygg samt omfanget av fritidsboliger. I planprogrammet er de ulike utredningstemaene oversiktlig presentert. Vi forutsetter at dette samlet blir nøye vurdert.

Når det gjelder fortetting/utvidelse av 15-20 boliger i nord, forutsetter fylkeskommunedirektøren at det tas allmenne planhensyn.

Videre har vi spesifikke merknader tilknyttet våre forvaltningsinteresser, friluftsliv (inkl. statlig sikra friluftsområde) og arkeologi.

Friluftsliv:

Det er positivt at planforslaget vil tilrettelegge for friluftslivet, men det stilles spørsmål om en slik stor utbygging med fritidsboliger vil gi en negativ påvirkning av friluftslivinteressene. Utbygging vil privatisere gjenværende utmark i området og gi økt press på de mest brukte områdene i strandsonen, spesielt badeplasser som Terkelsbukta og Grefstadvika. Dette vil også igjen gi økt press på parkeringsmulighetene i området.

Statlig sikret friluftslivsområde må beholde arealformål grønnstruktur og bestemmelser må være forenelig med allmennhetens interesser/retningslinjer for sikrede områder. Adkomst til sikrede området må ikke forringes. Eksisterende offentlig parkeringsareal i det sikrede området kan gis arealformål offentlig p-plass og kan med fordel utvides noe i dialog med fylkeskommunens administrasjon. Kyststi må ivaretas i plankart og bestemmelser.

Arkeologi på land:

Det er fra før registrert flere gravminner i form av gravrøyser og gravfelt innenfor planområdet. I tillegg er det flere kulturminner utenfor planområdet. Det er behov for å kontrollregistrere allerede kjente kulturminner. Det vil også bli foretatt en befaring av planområdet for å vurdere potensiale for funn av arkeologiske forminner samt valg av metode. Etter befaringen vil det bli utarbeidet et eget skriv, prosjektbeskrivelse og budsjett for den videre arkeologiske registreringen. Kontaktperson når det gjelder forholdet til arkeologi er arkeolog Ann Monica J. Bueklev, e-post: ann.monica.bueklev@agderfk.no

Arkeologi i sjø:

Plangrensen omfatter store arealer i sjø i et område der det er potensial for at det kan finnes kulturminner under vann. Vi varsler med dette at dersom plangrensen blir liggende fast vil det bli behov for å gjennomføre kulturminneregistreringer i sjø, jf. kulturminneloven § 9 jf. § 10. Norsk Maritimt Museum har ansvaret for slike registreringer, kontaktperson er Pål Nymoen, e-post:

pal.nymoen@marmuseum.no.

Med hilsen

Ingvild Nina Skjong
Avdelingsleder
Plan

Ingunn Dahlseng Håkonsen
Rådgiver
Plan

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: STATSFORVALTEREN I AGDER
GRIMSTAD KOMMUNE
STATENS VEGVESEN



Statens vegvesen

EGDEPLAN AS
Sømsveien 18

4870 FEVIK

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Marita Schei Beisland /
47442271

Vår referanse:
25/49269-2

Deres referanse:
2025 / 66

Vår dato:
04.04.2025

Innspill til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid – Detaljregulering – Nye Terkelsbukt – Arealplan-ID: 375 – Grimstad kommune

Vi viser til brev med varsel om oppstart av planprogram, datert 18.02.2025.

Saken gjelder

Planprogrammet for Nye Terkelsbukt gjelder et område i nordre del av Grimstad kommune, omtrent 2 km sør for Feviktoppen1. Store deler av området er allerede regulert etter eldre lovverk, mens resterende del er avsatt som «Nåværende fritidsbebyggelse» og LNFR1 i kommuneplanens arealdel.

Formålet med detaljreguleringen er å tilrettelegge for etablering av 150–200 fritidsboliger og 10–15 helårsboliger, med tilhørende infrastruktur. Adkomst til området blir enten via eksisterende veier i hytteområdet øst for planområdet, eller via nyetablerte veier i boligområdet nord i planområdet. Allmennhetens tilgang til friluftsområdene og 100-metersbeltet langs sjøen skal også sikres i planarbeidet.

Statens vegvesens rolle i planleggingen

Statens vegvesen har ansvar for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP), Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen.

Vi skal bidra til å følge opp FNs-bærekraftsmål rettet mot transportsektoren gjennom oppfølgingen av NTP-målene hvor hovedmålet er et effektivt, miljøvennlig og trygt transportsystem i 2050. Under er det fem likestilte mål;

- Enklere reisehverdag og økt konkurranseevne for næringslivet

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Langsævn 4
4846 ARENDAL

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

- Bidra til oppfyllelse av Norges klima- og miljømål
- Nullvisjon for drepte og hardt skadde i trafikken
- Effektiv bruk av ny teknologi
- Mer for pengene

Vi uttaler oss som forvalter av riksveg på vegne av staten, og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport. Vårt sektoransvar for vegnettet betyr at vi har et overordnet ansvar for at trafiksikkerhet, framkommelighet, universell utforming, klima og miljøhensyn og helhetlig bypolitikk ivaretas i alle planforslag som berører samferdsel. Gjennom vårt sektoransvar skal vi bidra til samarbeid mellom aktuelle myndigheter, næringsliv og innbyggerne med mål om en bærekraftig utvikling.

Statens vegvesens rolle i denne saken

Vi uttaler oss til planen som forvalter som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport, og overordnet ansvar for trafiksikkerheten.

Statens vegvesens innspill til planarbeidet

Planområdet ligger ca. 1.5 km fra dagens E18, og ligger i tilknytning til kommunale og private veger. Det er kommunen som forvalter og setter krav til sine veger.

I utgangspunktet er det uheldig å melde oppstart av en plan når kommuneplanens arealdel er under rullering. Vi ser at dette er kommentert på, og at det tas høyde for at rulleringen kan få konsekvenser for detaljreguleringen, og bestemmelser i planen.

Generelt syns vi planprogrammet gir en god oversikt over hva som må vurderes i planarbeidet når det kommer til veg og transport, men vi vil likevel kommentere på noen punkter.

Fortetting av eksisterende utbygde områder bør alltid vurderes før nybygging. Da dette støtter opp under nullvekst målet, og ATP-planen for Arendalsregionen.

Det er oppgitt at «Ny infrastruktur med veier og fortau/gang- sykkelvei er under etablering i området.». Det bør gjøres en vurdering av kapasiteten på vegene (inkludert de som blir oppgradert) for å avgjøre om de har tilstrekkelig kapasitet til å ta den økte trafikkbelastningen som så mange nye boliger/fritidsboliger genererer. Kapasiteten i kryss og avkjørsler bør også vurderes.

Hensynsoner for friskt og frisktslinjer bør legges inn i plankartet og planbestemmelsene. Planen bør også beskrive hvordan man ser for seg å løse snødeponering slik at dette ikke kommer i konflikt med friskt.

Gitt at det finnes flere turstier i planområdet, er det viktig å fokusere på trafiksikkerhet for myke trafikanter også i anleggsperioden. Man bør stille krav om at kryss og veger skal opparbeides med møtelommer før igangsettelsestillatelse gis, slik at anleggstrafikk og biler kan passere hverandre trygt.

Med hilsen

Erling B. Jonassen
Seksjonsleder

Marita S. Beisland

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

AGDER FYLKESKOMMUNE, Postboks 788 Stoa, 4809 ARENDAL
STATSFORVALTEREN I AGDER, Postboks 504, 4804 ARENDAL



EGDEPLAN AS

Sømsveien 18
4870 FEVIK

Saksbehandler, innvalgstelefon

Heidrun Flognfeldt Andreassen, 37 01 78 50

Innspill til melding om oppstart av og høring av forslag til planprogram for reguleringsplanarbeid for Nye Terkelsbukt i Grimstad kommune

Vi viser til brev av 18.02.2025 fra Egdeplan AS med melding om påbegynt reguleringsplanarbeid for Nye Terkelsbukt i Grimstad kommune. Vi viser videre til e-post av 31.03.2025 der Statsforvalteren innvilges utsatt frist for å komme med innspill til 08.04.2025.

Statsforvalteren finner det overveiende sannsynlig at en utbygging som skissert i planprogrammet, vil komme i konflikt med nasjonale og vesentlig regionale interesser. Jamfør redegjørelsen i dette brevet vurderer vi at 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.

Formål og planstatus

Formålet med planen er å legge til rette for fortetting av eksisterende hytteområder innenfor gjeldende reguleringsplaner og utvidelse av hyttebebyggelse i et område sørvest for Terkelsbukt. I forlengelsen av påbegynt boligområde nord i planområdet ønsker man å regulere inn boliger. Samlet omfatter fortetting og utvidelse 150-200 nye fritidsboliger og ca. 15-20 nye helårsboliger.

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til fritidsbolig og LNF-formål. Deler av planområdet er i kommuneplanen belagt med hensynssone friluftsliv. Det går frem av dokumentene at arealene ble avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen i 1990. Deler av planområdet er regulert i eldre reguleringsplaner. Kommunen har vurdert at planarbeidet omfattes av krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger.

Innspill fra Statsforvalteren

Innenfor planområdet finnes en rekke kjente nasjonale og vesentlig regionale verdier spesielt tilknyttet hensyn til strandsone, friluftsliv, jordvern og naturmangfold. I tillegg tilsier den variasjon i



naturmiljø som finnes i og nært planområdet med sjø og bløtbunnsområder, landbruksområder og gammel skog samt de registreringer av arter og naturtyper som er kjent, at det er sannsynlig at kartlegging av naturmangfold i form av MI-kartlegging, kartlegging av sjøfugl og kartlegging av økologiske funksjonsområder for arter, vil kunne avdekke ytterligere nasjonale og vesentlige regionale verdier. Utover dette kommer også lokale natur-, landskaps- og friluftslivsverdier.

Samtidig er det siden 1990, da de aktuelle områdene ble avsatt i kommuneplanen, kommet en rekke nye føringer for planlegging, og en rekke føringer er blitt innskjerpa. Da fritidsbebyggelse har lav samfunnsnytte, ser vi ikke at det i denne saken finnes tilstrekkelig gode argumenter for at nasjonale og vesentlig regionale hensyn skal tilsidesettes.

Når nasjonale og vesentlig regionale hensyn i tråd med gjeldende føringer skal tas, gjenstår det begrensede arealer innenfor planområdet som er egne for utbygging. Under følger en grundigere redegjørelse.

Arealbruk og mobilitet

Statlige planretninger for arealbruk og mobilitet, fastsatt ved kgl.res. av 24.01.2025, sier følgende om fritidsboliger i punkt 3.5:

«Fortettingspotensialet i fritidsboligområder skal kartlegges og utnyttes (vår understreking) før det blir lagt til rette for utvidelse av eksisterende fritidsboligområder og utbygging i nye områder. I fjell og utmark bør fritidsboligområder avgrenses mot sammenhengende natur-, villrein- og friluftsområder, kulturmiljøer, og viktige områder for landbruk, reindrift og andre næringer. Virkningen av utbygging på landskap skal vurderes og minimeres.»

Ordlyden i retningslinjas punkt 3.5 ble strammet inn etter høringen, til at fortettingspotensialet ikke bare bør utnyttes før utvidelse og utbygging i nye områder, men at den skal. At fortettingspotensialet skal kartlegges og utnyttes før utvidelse av eksisterende fritidsboligområder og utbygging i nye områder, tilsier i seg sjøl at det ikke bør åpnes for utbygging i de ubebygde naturområdene innenfor plangrensa. De aktuelle områdene inngår i sammenhengende natur- og friluftsområder som strekker seg fra Strandtoppen, via Grefstad og Hoveneset til Hesnes. Utbygging av disse områdene strider dermed med overnevnte føringer som slår fast at fritidsboliger bør avgrenses mot sammenhengende natur- og friluftsområder.

Strandsone

Deler av planområdet omfattes av byggeforbudet i strandsonen. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen fra 2011 slår fast at byggeforbudet i § 1-8 i plan- og bygningsloven som hovedregel skal praktiseres strengt i planleggingen i Agder. I kapittel 9.2 står blant annet følgende:

«Ny utbygging skal unngås på arealer med betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det bør være en restriktiv holdning til nye fritidsboliger og vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger i områder av kommunen med press.»



På det aktuelle strekket er det kjente friluftslivskvaliteter, landskapet er eksponert mot sjøarealer som er kartlagt som svært viktige friluftsområder, og det er kjente registreringer av rødlistede arter og arter med særlig stor forvaltningsinteresse. Følgelig vil en utbygging i strandsonen i det aktuelle området være i strid med byggeforbudet i pbl. § 1-8, jf. SPR for strandsonen.

Friluftsliv og landskap

Store deler av planområdet, også arealer utover hva som inngår i 100-metersbeltet, er belagt med hensynssone friluftsliv i kommuneplanen. Dette tilsier at kommunen her har gjort en konkret vurdering av at de aktuelle arealene er av betydning for friluftsliv. Videre er sjøområdene kartlagt som svært viktige friluftslivsomsråder, med stor brukerfrekvens. Utover dette er arealer ved Terkelsbukta og Stangholmen samt arealer ved Grefstadvika statlig sikrede friluftsområder. Langs sjøen finnes enkelte utsiktspunkter med god utsikt mot sjøen, men også mot heiene i bakkant av strandsonen. Terrenginngrep og bebyggelse i strandsonen, men også på de eksponerte heiene i baklandet for strandsonen, vil kunne påvirke opplevelseskvalitetene i strandsonen og fra sjøen negativt.

Strandlia, rett nord for planområdet, er et høydedrag i terrenget som er under utbygging til boliger. Et kupert terreng her, har medført store inngrep og store utfyllinger som er godt synlig i omkringliggende nærområder. En tilsvarende utbygging av Grefstadkollen / Brennåsflaten og kollen på sjøsida av Stangholmkjerrene, vil med sin plassering nærmere sjøen kunne bli mye mer eksponert, og slik sett kunne skape en veldig uheldig landskapspåvirkning inn i strandsonen og inn i arealer registrert som svært viktige friluftsområder.

Naturmangfold og vannmiljø

En rekke rødlistede fuglearter, karplanter og sopper samt fugler av særlig stor forvaltningsinteresse er registrert innenfor og nært planområdet. En del av registreringene er gjort i nyere tid. Både utbygginga i seg sjøl, men også den økte aktiviteten en utbygging vil medføre, vil være uheldig for fuglelivet i området.

Innenfor planområdet renner to sjørretbekker. Disse er belagt med hensynssone naturmangfold. En utbygging som skissert med tilhørende omfattende terrenginngrep, vil kunne endre avrenningsregimet betydelig, i tillegg til den konsekvens avrenning fra selve anleggsfasen vil innebære. Dette kan få konsekvens for sjørretbekker og marint miljø. Vest for Grefstadbekken stiger terrenget bratt opp mot høydedraget ved Brennåsflaten og Grefstadkollen. Inngrep her vil kunne påvirke avrenningsregimet til Grefstadbekken og dermed også overlevelse for gjenværende kantvegetasjon mot bekken.

Landbruk

Innenfor planområdet finnes arealer med fulldyrka jord. Vi finner ikke at dette er omtalt i planprogrammet.



Siden områdene ble avsatt i kommuneplanen i 1990 har det foregått en stadig innskjerping av jordvern hensynet for å unngå omdisponering av dyrka jord, inkludert flere revisjoner av nasjonal jordvernstrategi. Senest 16. juni 2023 vedtok Stortinget ny nasjonal jordvernstrategi der målet for omdisponering av dyrka jord ble skjerpet fra maksimalt 3000 dekar (målet fra 2021) til maks 2000 dekar pr år. Målet skal nås innen 2030.

I nylig utsendt Rundskriv M-1/2025 fra Landbruks- og matdepartementet datert 24.01.2025 pekes det på at vern av dyrka og dyrkbar jord er en nasjonal interesse, og at en skal ha en svært restriktiv holdning til å bygge ned matjord. Det påpekes spesifikt at mindre og inneklemte jordbruksarealer også er viktige for matproduksjon og beredskap, og at innsigelser kan fremmes til nye planforslag som ikke følger opp nye styringsdokumenter siden den gang gjeldende planer ble vedtatt.

Kommuneplanrevisjonen

I det pågående arbeidet med kommuneplanen vurderes også ytterligere arealer på Grefstad for utbygging. Å regulere deler av områdene på Grefstad uten at man ser på samlet belastning av øvrige pågående og planlagte utbygginger er meget uheldig. Vi støtter de vurderinger som ble gjort i den innledende fasen av planarbeidet, der kommunen anbefalte at planarbeidet avventet arbeidet med den pågående revisjonen av kommuneplanens arealdel.

Statsforvalteren viser til redegjørelsen i dette brevet, og vurderer at man med bakgrunn i foreliggende kunnskap, har tilstrekkelig grunnlag for å si at summen av hensyn som gjør seg gjeldende innenfor det aktuelle planområdet, tilsier at området er uegna for skisserte utbygging. Vi finner det overveiende sannsynlig at en utbygging som skissert i planprogrammet, vil komme i konflikt med nasjonale og vesentlig regionale interesser. Vi gir derfor faglig råd om å ikke gå videre med planarbeidet.

Planprogrammet

Dersom kommunen velger å gå videre med et planarbeid som åpner for en beskjeden fortetting innenfor yttergrensene av eksisterende fritidsbebyggelse, har vi enkelte innspill til planprogrammet og det videre planarbeidet.

Det skal kartlegges sjøfugl i forbindelse med planarbeidet. Vi vil i denne forbindelse bemerke at enkelte arter, slik som den sterkt truede makrellterna, stadig bytter hekkelokalitet. Det er derfor viktig at det ikke kun registreres faktisk hekking i felt, men også vurderes hvorvidt det finnes egnede hekke- og matsøkområder for sjøfugl.

Vi ser ikke at forholdet til landbruk er omtalt i planprogrammet. Vi legger til grunn at dyrka mark ikke bygges ned, at det reguleres byggegrenser mot dyrka mark i tråd med kommuneplanbestemmelsene samt at planforslagets konsekvens for landbruksdrift vurderes, blant annet interesse motsetninger og driftsulempers som følge av planforslaget.



Vi viser til Fiskeridirektoratets innspill av 02.04.2025 og støtter at planens mulige virkninger på marint miljø må utredes. Dette omfatter både direkte påvirkning, eksempelvis som følge av avrenning, men også indirekte konsekvenser som økt ferdsel og aktivitet som følge av en utbygging.

I kapittel 5.2 om medvirkning står følgende: «Det er vurdert om det er aktuelt med direkte medvirkning med barn og unge, men ettersom det ikke planlegges regulering av formål som er knyttet direkte til barn og unges bruk er det ikke trukket fram som eget tema for medvirkning.» Vi finner at dette er en for snever tolkning av det skal tilrettelegges særskilt for å sikre medvirkning fra barn og unge. At området er av verdi for friluftsliv i dag, tilsier i seg sjøl at barn bør sikres medvirkning i planforslaget.

Det sies at støy ikke skal utredes, da det ikke planlegges støyende virksomhet. Vi vil i denne sammenheng bemerke at det i M-2061 veileder til støyretningslinje T-1442/2021 slås fast at bygge- og anleggsstøy bør vurderes i reguleringsplan, særlig dersom bygge- og anleggsfasen forventes å være langvarig og/eller påvirke mange mennesker.

Utover dette ber vi om at følgende vurderes og gjøres rede for i det videre planarbeidet:

- Klima- og energiplanlegging, jf. pbl § 3-1 første ledd bokstav g). Se bl.a. Miljødirektoratets veileder: [Klima - miljodirektoratet.no](https://www.miljodirektoratet.no)
- Folkehelse, jf. lov om folkehelsearbeid § 4.
- Støy, se retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021.
- Estetisk utforming/landskapsestetikk, jf. pbl. § 1-1 femte ledd.
- Universell utforming, jf. pbl. § 1-1 femte ledd.
- Barn og unges oppvekstvilkår, herunder trygg adkomst til barnehage, skole og andre aktiviteter, samt lekearealer som er tilfredsstillende med hensyn til sikkerhet, omfang og lokalisering, jf. pbl. § 1-1 femte ledd og rundskriv om barn og planlegging T-2/2008.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse. Resultatet fra analysen skal innarbeides i plan og bestemmelser, jf. pbl. § 4-3. Veilederen «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging – metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen» (DSB/2017) anbefales. Klimaendringer/klimatilpasning skal også belyses i ROS-analysen, se i denne sammenheng bl.a. www.klimatilpasning.no.
- Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12, jf. § 7.
- Vannforskriften § 12.
- Forsvarlig håndtering av masser, se Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027 pkt. 44. Miljødirektoratets [veileder om massehåndtering](#) anbefales.

Med hilsen

Thomas Christian Kiland-Langeland (e.f.)
fung. seksjonsleder plan
Miljøvern avdelingen

Heidrun Flognfeldt Andreassen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent



Kopi til:

GRIMSTAD KOMMUNE

Agder fylkeskommune

Fiskeridirektoratet

Kystverket

Norges vassdrags- og energidirektorat

Statens vegvesen

Postboks 123

Postboks 788 Stoa

Postboks 185 Sentrum

Postboks 1502

Postboks 5091, Majorstuen

Postboks 1010 Nordre Ål

4891

4809

5804

6025

0301

2605

GRIMSTAD

ARENDAL

BERGEN

ÅLESUND

OSLO

LILLEHAMMER