



Saksframlegg

Arkivsak-dok. PLAN-24/00544-80
Saksbehandler Stefan Sven Berne Jonsson

Utvalg	Møtedato
Kommunestyret 2023 - 2027	06.02.2025
Teknisk utvalg 2023 - 2027	28.01.2025

Detaljregulering for Homborsund brygge og nærmiljøsententer - vedtaksbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret forslaget til detaljregulering for Homborsund brygge og nærmiljøsentrum.

Vedlegg

- 1 Plankart
- 2 Planbestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Konsekvensutredning
- 5 Alle merknader fra høring 2021 med oppsummering
- 6 Innsigelser 2021
- 7 Saksframlegg og protokoll 2023
- 8 Alle merknader fra høring 2024
- 9 Oppsummering alle merknader 2024
- 10 Innsigelse og redegjørelse for endringer 2025
- 11 Betinget frafall av innsigelse
- 12 Søksmålsvarsel
- 13 Svar søksmålsvarsel
- 14 Samla vurdering deponi
- 15 Trafikkanalyse
- 16 Kulturhistorisk analyse
- 17 Vann og avløp
- 18 Syredannede berggrunn
- 19 Renovasjon
- 20 Veitrafikkstøy
- 21 ROS-Analyse
- 22 Tiltaksplan sulfid
- 23 Medvirkning - Barnetråkk
- 24 Landskapsanalyse
- 25 Miljøvurdering småbåtanlegg
- 26 Naturverdier med befaringsrapport 2024

Sammendrag

Gilje Byggrådgivning AS fremmer forslag til detaljregulering for Homborsund brygge og nærmiljøsententer. Planen tilrettelegger for dagligvarebutikk, boliger, utvidelse av småbåthavnen, gangarealer og turstier langs sjøen og mer. Forslaget omfatter opptil 30 boliger, inspirert av lokal og historiserende byggeskikk og struktur.

Agder fylkeskommune og Statsforvalteren i Agder har fremmet innsigelse mot forslaget. Etter høringsrunder, i 2021 og 2024, har fylkeskommunen frafalt sin innsigelse og Statsforvalteren betinger frafall av innsigelse. Betingelsene er nå imøtekommet og er innarbeidet i planforslaget som fremmes til vedtaksbehandling.

Øvrige høringsparter er bekymret for trafiksikkerhet, forurensing, samt virkninger på kulturmiljø, landskaps- og naturverdier. Planen stiller krav om at gang- og sykkelveien langs Homborsundveien skal ferdigstilles før byggestart. Bygeområdene er justert for å hensynta kulturmiljø, landskap og naturverdier. Etter høringsrunden er deponiet fjernet, noe som imøtekommer bekymringene om forurensing. Likevel er ikke alle bekymringer imøtekommet, da flere innbyggere mener området bør forbli ubebygget.

Kommunedirektøren vurderer planforslaget som positivt og mener at planen tar særlig hensyn til interessene innenfor 100-metersbeltet langs sjøen:

- Nedbygging av naturområdet vil påvirke den biologiske mangfoldet negativt, men det legges til rette for at verdiene på sikt kan komme tilbake.
- Den kulturhistoriske bebyggelsen i området finnes i all hovedsak utenom planområdet. Utformingen av den nye bebyggelsen begrenser virkningene på dette kulturmiljøet.
- Skogsområdet bygges ned, men de samlede verdiene for friluftslivet økes gjennom anleggende av promenader og turstier langs og ved sjøen.
- Nye bygg vil bli synlige fra sjøen. Utforming og materialer er tilpasset omgivelsene. Grønne innslag mellom byggene og regulering av murer reduserer landskapsvirkningene.

Bakgrunn

Gilje Byggrådgivning AS fremmer, på vegne av Just Invest AS, forslag til detaljregulering for Homborsund brygge og nærmiljøsent. Området er avsatt til sentrumsformål og småbåthavn i kommuneplanens arealdel. Landskapet er kystpreget med variert topografi og vegetasjon. Mot sjøen er det bratte skråninger, mens øvrige deler er dekket av furu- og løvskog. Det finnes to fritidsboliger innenfor planområdet. Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for et lokalsenter med dagligvarebutikk, kontor, forretning, servicenæring og boliger. Planen inkluderer utvidelse av småbåthavnen, 30 boenheter, samt sikring av grøntareal og turveier langs sjøen. Bygningene er inspirert av tradisjonell sørlandsk byggeskikk med skråtak, trekledning og ved valg av farger. Dagligvarebutikken plasseres ved et nytt torv, og boligene vil ha en tett og organisk struktur.

Høring og offentlig ettersyn i 2021

Planforslaget har vært til behandling for høring og offentlig ettersyn i teknisk utvalg to ganger, første gang i 2021. Det innkom 23 merknader, se vedlegg 5, som i hovedsakelig omhandler virkninger på landskap, kulturmiljø, trafikk og naturverdier samt lokalisering. Statsforvalteren og fylkeskommunen fremmet innsigelser, se vedlegg 6, med følgende hovedpunkter:

- Mangelfull dokumentasjon av konsekvenser på landskaps-, kultur- og naturverdier
- Manglende sikring av hensyn som skal ivaretas i strandsonen gjeldende bl.a. avvik mellom illustrasjoner, planens ambisjoner og bestemmelser
- For generøse byggegrenser mot sjø
- Manglede sikring av trygg skolevei

Vedtak om ny høring med krav om fortsatte utredninger i 2023

Etter revidering ble forslaget sendt på ny høring. Kommunedirektøren vurderte at planforslaget imøtekom flere, men ikke alle, innsigelsene. Følgende innsigelsene ble ikke imøtekommet:

- Forslaget bes avgrenset i samsvar med kommuneplanens arealdel.
- Alternative lokaliseringer er ikke blitt vurdert.
- Ny bebyggelse skal trekkes unna sjøen så langt som mulig.

Kommunedirektøren var i hovedsak positiv til forslaget, selv om ikke alle innsigelsene ble imøtekommet. Forslaget ble vurdert å kunne realiseres uten uakseptable virkninger på forutsatt at de foreslåtte endringene ble innarbeida før endelig vedtak. Lokaliseringen har hjemmel i kommuneplanen arealdel, så vurdering av alternative lokaliseringer ble ikke aktuelt. I november 2023 vedtok kommunestyret å legge forslaget ut på ny høring med følgende krav, jf. vedlegg 7:

- Bestemmelser til hensynssone H-570 utarbeidelse i samråd med fylkeskommunen.
- Deponi utredes nærmere i høringsperioden.
- Et sjønært bygg for kulturaktiviteter vurderes regulert inn i planområdet.

Ny høring og offentlig ettersyn i 2024

I løpet av andre høringen kom det in 25 uttalelser, se vedlegg 8. Alle uttalelser er oppsummert med planavdelingens kommentarer i vedlegg 9. Hovedpunktene er:

- Gang- og sykkelveien langs Homborsundveien må realiseres før utbyggingen kan starte
- Bestemmelsene for utformingen av byggene er for fleksible
- For store påvirkninger på landskap, kulturmiljø og naturverdier
- Området bør forbli ubebygget og nærmiljøsentert plasseres et annet sted
- Foreslått deponi må fjernes
- T1 «Sjøbua» vår må utgå
- For fylkeskommunen og statsforvalterens uttalelser og innsigelse, se de to neste avsnittene

Fylkeskommunen frafaller innsigelsen etter andre høringsrunden

Etter å ha blitt forelagt høringsforslaget, frfalt fylkeskommunen innsigelsen fra 2021 og ba kommunen følge anbefalinger og innspill. Se vedlegg 8, side 22. Planforslaget er nå revidert i samråd med fylkeskommunen, slik at alle anbefalinger fra andre høringsrunden er imøtekommet. Se vedlegg 9, side 1-4. Etter høringsrunden har mindre justeringer blitt gjort i samråd med fylkeskommunen.

Statsforvalterens fremmer innsigelse også etter andre høringsrunden

Statsforvalteren fremmet innsigelse mot planforslaget med følgende begrunnelser, jf. vedlegg 8, side 42:

- Konflikt med statlig planretningslinje for differensiert forvaltning av strandsonen.
- Mangler ivaretagelse av barn og unge når det gjelder sikring av trygg skolevei.
- Avvik fra retningslinje for behandling av støy, bygge- og anleggsstøy ikke er vurdert.
- Konsekvensutredningen er ikke tråd med metodikken i veileder M-1941.

Revidering etter andre høringsrunden – Statsforvalteren betinger frafall av innsigelsen

Planforslaget er revidert for å imøtekomme innsigelsen, se vedlegg 10. De viktigste endringene er:

- T1 «sjøbua vår» er fjernet, og arealet til strand promenaden SGG2 er redusert.
- Grønne innslag sikres på plankartet og nye høyde på murer er fastsatt.
- Plassering av tekniske anlegg i grøntområdet innen 100-meters belter er fjernet.
- Rekkefølgebestemmelse sikrer utbygging av fortau før igangsettelse forberedende grovopparbeiding og bebyggelse.
- Metodiske feil i konsekvensutredningen er rette opp i, og det ikke tekniske sammendraget er bearbeidet sammen med avsnittene om planens forhold til statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen.

Etter kommunedirektørens anmodning om å frafalle innsigelsen, kom Statsforvalteren tilbake med et betinget frafall av innsigelsen, se vedlegg 11. Betingelsen er imøtekommet og innarbeidet i forslaget som fremmes til vedtaksbehandling. Se vedlegg 10, side 28-33. De viktigste justeringene er:

- Krav om at bryggepromenaden skiltes som offentlig tilgjengelig brygge er lagt in
- Forbud mot sprenging og murer innenfor lekeplassen er lagt in
- Kravet om opparbeidet fortau mellom dagens dagligvarebutikk og planområdet gjelder nå også for forberedende grovopparbeiding

Søksmålsvarsel over foreslått deponi

I 2024 mottok Grimstad kommune et varsel om saksøkning fra grunneieren av gnr/bnr 165/2, nabo til det foreslåtte deponiet på kommunens eiendom gnr/bnr 165/16, se vedlegg 12. Grunneieren hevder at planforslaget bryter en avtale fra 1980 og krever et forbud mot deponi i planbestemmelsene. Kommunedirektøren har svart at avtalen ikke er en begrensende faktor i

planarbeidet. Søksmålsvarslet og kommunedirektørens svar redegjøres for i vedlegg 13. Etter høringsrunden har deponi blitt fjernet fra planforslaget.

Vurderinger:

Etter andre høringsrunde har det blitt gjort justeringer for å imøtekomme innsigelsene. Justeringene vurderes ikke å være av et slikt omfang at de krever en ny høringsrunde.

Forslaget er i stort i samsvar med kommuneplanens areadel

Forslaget utvider sentrumsområdet og havnen noe mer enn kommuneplanen. Kommunedirektøren opprettholder sin tidligere vurdering av forslaget forhold til kommuneplanens areadel, hvor de samlede virkningene av utvidelsen vurderes som akseptable. Kommuneplanen har fire spesifikke bestemmelser som berør planforslaget, jf. § 3.2.3 a - d, hvorav tre oppfylles:

- a) I første etasje mot offentlig vei skal det være næring/forretning/tjenesteyting. Oppfylles - dagligvarebutikk plasseres og orienteres mot torg.
- b) For all bebyggelse i sentrumsområdet skal parkering etableres under bakken. Oppfylles ikke - halvparten av parkeringen etableres under bakken. Avviket kan aksepteres, se avsnittet «parkering» nedenfor.
- c) Allmennhetens ferdsel i og langs sjøen skal sikres. Oppfylles – naturområde med turveier og gangarealer sikres.
- d) Det skal legges vekt på at omfang inkludert høyder, blir tilpasset omgivelsen. Oppfylles – se «Særskilte interesser innenfor 100-metersbeltet»

Planforslaget følger opp satsningsområdene i kommuneplanens samfunnsdel 2023

To prioriterte satsningsområder, grønnere hverdag og næringsutvikling, er spesielt relevante. Grimstad kommune skal:

- Planlegge og utvikle boliger og næring på steder som gir korte og effektive reiser
- Tilrettelegge for et mangfoldig næringsliv og varierte næringsarealer
- Sikre attraktive rekreasjonsarealer på land via regulering

Planforslaget følger opp satsningsområdene. Selv om forslaget medfører nedbygging av naturområder, øker rekreasjonsverdiene og det gis planrettslig beskyttelse av gjenværende naturområder.

Planforslaget følger opp målene i Areal- og transportplan for Arendalsregionen (ATP)

Et mål er å begrense veksten i personbiltrafikken gjennom et utbyggingsmønster som reduserer transportbehovet. Dette innebærer at veksten skal prioriteres i by- og lokalsentre, som Homborsund. Planforslaget med tilhørende krav om utbygging av gang- og sykkelvei støtter strategiene og målene i ATP.

Regional plan for senterstruktur og handel i Agder 2024

Formålet med den regionale planen er å styrke sentrene i hele Agder ved å:

- Styrke de eksisterende sentre, inkludert lokalsentre som Homborsund
- Sikre bærekraftig arealbruk som minimerer naturinngrep og tap av jordbruksarealer
- Lokalisere handel og tjenester slik at de er tilgjengelige for alle
- Fremme en kortreist hverdag, hvor flere kan gå, sykle eller ta buss

Unntatt punktet om naturinngrep vurderes planforslaget å støtte målene.

Særskilte interesser innenfor 100-metersbeltet – virkninger kan aksepteres

Forslaget har tatt særlig hensyn til interessene innenfor 100-metersbelter, jf. pbl § 1-8. De berørte interessene omfatter de viktigste problemstillingene ved utarbeidelse av planen.

Naturmiljø

Nedbygging av sjønære naturområder med anleggs- og sprengningsarbeid nær tjernet

VNV1 påvirker den biologiske mangfoldet. For å minske virkningene sikres grøntareal, men det er risiko for negative virkninger. På sikt kan dog de biologiske verdiene komme tilbake. Konsekvensene vurderes som noe negative.

Kulturmiljø

Planen innebærer en fortsatt utbygging av Homborsund tettsted, tilstøtende eldre bebyggelse i sjønære miljø. Foreslåtte bygninger er inspirert av tradisjonell sørlandsk byggeskikk med skråtak, trekledning og farger. Eksisterende bygninger med bebyggelseshistoriske verdier sikres med bestemmelser. Deler av planens influensområde har stort verdi, men påvirkningen vurderes til å medføre en ubetydelig endring. Dette med bakgrunn i at hoveddelen av den kulturhistoriske bebyggelsen er lokalisert utenom planområdet. Utformingen av den nye bebyggelse bidrar i tillegg til å begrense påvirkningen.

Friluftsliv

Planen medfører nedbygging av et sjønært naturområde. Området nærmest sjøen, som har det største verdiene for friluftslivet, unntas fra utbygging. Allmenhetens tilgang til sjøen sikres og utbedres med promenade og stier. Verdiene for friluftslivet vurderes å øke.

Landskap

Planen innebærer oppføring av bygninger i et kystnært landskap. Bygningene blir synlige fra sjøen, men utforming og materialer er tilpasset omgivelsene. Grønne innslag mellom byggene og støttemurer reduserer i tillegg landskapsvirkningene. Konsekvensen vurderes som noe negative.

Sikker skolevei og parkeringsløsninger

Trafikken langs Homborsundveien vil øke, se vedlegg 14. Kravet om realisert fortau er inkludert etter andre høringsrunden og virkningene på trafikksikkerheten vurderes som akseptable. Boligparkering foreslås i kjellergarasje i henhold til kommuneplanens bestemmelse § 3.2.3 b, med 1 plass per boenhet. Nærmiljøsenderet foreslås å ha ca. 24 utvendig parkeringsplasser på bakkeplan, hvilket avviker fra kommuneplanens bestemmelser. Kommunedirektøren opprettholder vurderingen som ble gjort ved forrige behandling, jf. vedlegg 7, side 7: avviket fra bestemmelsen om parkering under bakken kan aksepteres.

Næringshensyn – forslaget styrker Homborsund

Kommunedirektøren opprettholder sin tidligere vurdering av forslagets betydning for næringslivet: Planforslaget legger opp til utvikling av et lokalsentrum som vil styrke Homborsund som et viktig lokalsenter, og gjør det mer attraktivt å bosette seg og drive næring. Se vedlegg 7, side 7.

Varsel om søksmål

Kommunedirektøren opprettholder sin vurdering fra mars 2024, som ble sendt til avsenderen av søksmålsvarslet (se vedlegg 13): Avtalen fra 1980 anses ikke som en begrensende faktor i planarbeidet.

Oppfølging av kommunestyrets vedtak om fortsatte utredninger

I november 2023 vedtok kommunestyret å legge planforslaget ut på ny høring og offentlig ettersyn, forutsatt følgende (jf. vedlegg 7, side 8):

1. Hensynssonen for kulturmiljø justeres i samarbeid med fylkeskommunen.
2. Deponi utredes nærmere i høringsperioden.
3. Sjønært bygg for kulturaktiviteter vurderes regulert.

Oppdragene er nå slutførte:

1. Hensynssone H-570 er justert i samarbeid med fylkeskommunen, jf. forslag til planbestemmelse § 7.4. Basert på anbefalinger og innspill er følgende justeringer gjort for å øke hensynet til kulturmiljøet:
 - Forbud mot rivning er fjernet for FF2 og deler av BF1.
 - Gangstien o_GT5 er justert for å unngå konflikt med FF1.
 - Rivningsforbud er lagt til for FF1.

2. I vedlegg 14 redegjøres for fordeler og ulemper med deponi. Til vedtaksbehandlingen har deponi blitt tatt ut ur planforslaget.
3. T1, «sjøbua vår», er fjernet. Bygget ble rammet av Statsforvalterens innsigelse og mottok kritikk i innspill og merknader i høringsrunden. Kritikken gikk på at virkninger ville forverre allmenhetens tilgjengelighet til sjøen og medføre store inngrep i strandsonen.

Bruksareal til fritidsbolig FF1

Etter høringsrunden anbefalte Agder fylkeskommune å redusere utnyttelsesgraden for FF1 fra 140 kvm BRA til 120 kvm av hensyn til kulturmiljøet. Ny informasjon viser at dagens bygg er 106 BRA, ikke 95 kvm som tidligere oppgitt. Høringsforslaget 120 kvm BRA for hovedbygg og 20 kvm BRA for bod innebærer at hovedbygget kan utvides 14 kvm. Hvis utbyggingen skjer bort fra sjøen, vil det være i samsvar med statlig planretningslinje for forvaltning av strandsonen og vurderes det ikke påvirke:

- Naturmiljø
- Allmenhetens tilgjengelighet langs sjøen (friluftslivets interesser).
- Landskap, virkningene bli uforandret da ny bebyggelse planlegges i bakkant.
- Kulturmiljø, byggets verdier sikres med bestemmelse § 7.5:
 - o Ny bebyggelse skal i størrelse og proporsjoner tilpasses eksisterende.
 - o Tradisjonelle materialer, samt tradisjonelt formspråk og dimensjoner skal benyttes.
 - o Verandaer, balkonger og terrasser skal utformes i nøkternt omfang og tilpasset bygningen.

Plankartet er justert etter høringen slik at tilbygg kun kan skje bort fra sjøen. Utnyttelse om 140 kvm BRA innen FF1 kan dermed aksepters.

Konklusjon

Forslaget tilrettelegger for et lokalsentra på Homborsund med boliger, dagligvarebutikk med mer. Forslaget er i hovedsak i samsvar med kommuneplanen og tar særlig hensyn til berørte interesser innenfor 100-metersbeltet. Virkningen vurderes som akseptable. Kommunestyret anbefales å vedta planforslaget.