

Til Grimstad kommune

Klage på vedtatt detaljregulering for Homborsund brygge og nærmiljøsentter, Grimstad kommune

Jeg viser til brev datert 13.02.2025 og vil gjerne komme med følgende klage på vedtaket:

Grimstad kommune har bestemt at Homborsund skal utvikles som et lokalsenter. Dette synes jeg er bra for bygda, men det jeg vil klage på er plasseringen av Homborsund brygge og nærmiljøsentter. Her har én utbygger fått definere hele sentrumsutviklingen. Han fikk flertallet av politikerne til å omregulere et åtte mål stort område i Lille Luviga i den gamle uthavna i Homborsund til sentrumsformål. Dette skjedde selv om både rådmannen og fylkesrådmannen m. fl. frarådet dette på det sterkeste (2019). Senere har dette området blitt utvidet til tolv mål.

Jeg har forstått at Grimstad kommune ble den juridiske eieren av planen fra den ble sendt ut på høring våren 2021. Det kom flere merknader og innsigelser på at plasseringen er feil, og kommunen ble bedt om å utrede alternativ plassering.

I høringsprosessen kom det fram ytterligere momenter på at plasseringen er feil:

- Det er påvist sulfidholdig fjell i området.
- Salamandertjernet vil forsvinne på grunn av sprengning.
- Alt av natur og terreng vil bli totalt forandret.
- Den gamle uthavna vil bli ødelagt.
- Homborsunds identitet og særpreg vil bli ødelagt.
- Det er svært upraktisk å ha sentrum av Homborsund i enden av en vei med ett kjørefelt.
- Planen strider mot byggeforbudet i 100-metersbeltet.

Dagens butikk er nedslitt. Den ligger sentralt plassert i bygda i forhold til byggefeltene, skole, barnehage, idrettsanlegg og en planlagt flerbrukshall. Utbygger har i Lille Luviga skissert et stort prosjekt med inntil 4000 kvm bygg: matbutikk, service og næring i tillegg til 30 boenheter. Det er åpenbart at det ikke er plass til dette der butikken ligger i dag, men det er heller ikke dokumentert et behov for en slik omfattende utbygging. Flytting av butikken til Lille Luviga blir brukt som en brekkstang for å få lov til å bygge 30 boenheter i 100-metersbeltet. En utbygger ville aldri fått dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet for å bygge 30 boenheter i uthavna i Homborsund dersom området ikke var omregulert til sentrum. Ved å få flertallet av politikerne til å vedta omreguleringen i 2019, har utbygger på en «smart» måte klart å omgå byggeforbudet i 100-metersbeltet slik det beskrives i Plan- og bygningsloven.

Jeg ber statsforvalter vurdere om vedtaket kan være korrekt når alternativ plassering ikke har blitt utredet.

Gjennom hele prosessen har planenheten avvist å utrede alternativ lokalisering. Dette har de hver gang begrunnet med at utbyggingen har «hjemmel i kommuneplanen». Administrasjonen har dermed gitt meg og mange med meg inntrykk av at kommuneplanens arealdel ikke kan endres, men kommunen kan når som helst tilbakeføre et område til LNF, jfr. plan- og bygningsrettsekspert Nikolai Winge.

Jeg ber statsforvalter vurdere om det er lov å bygge 30 boenheter i 100-metersbeltet bare fordi området er omregulert til sentrumsformål.

Ifølge planbestemmelsene kan sentrum i dette tilfellet bli 30 boenheter og en liten selvbetjent matbutikk. Eiendommen i Lille Lauviga består av et gammelt bolighus, et anneks, et lysthus og ei sjøbu. Resten er uberørt natur. Nedbyggingen vil være enda et eksempel på at man ikke tar vare på verdifulle områder for kommende generasjoner.

Kan det virkelig være lov å omgå byggeforbudet i 100-metersbeltet på denne måten?

Med hilsen

Astri Irene Wåga

Homborsund 06.03.2025



Fortidsminneforeningen
Agder avdeling

Grimstad kommune

Postboks 123
4878 Grimstad

post@grimstad.kommune.no

Dato: 8. mars 2025

Deres sak: PLAN-24/00544

Klage - Vedtatt detaljregulering for Homborsund brygge og nærmiljøsent, Grimstad kommune.

Det vises til brev datert 13. februar 2025 hvor vedtatt detaljregulering for Homborsund brygge og nærmiljøsent i Grimstad kommune kunngjøres, med en klagefrist på tre uker frem til 10. mars 2025.

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

Kulturmiljøfaglig vurdering:

Agder fylkeskommune sin kulturmiljøvernavdeling skriver i e-post datert 11. september 2024 blant annet at:

De gamle uthavnene langs Agderkysten er unike, både i nasjonal og internasjonal sammenheng. Det som før i tiden var nødhavner og bunkringssted for skip som seilte med varer, er i dag godt bevarte kulturmiljøer med stor opplevelsesverdi. Homborsund er en liten, men godt bevart uthavn, preget av variert og selvgrodd bebyggelse. Som en definert uthavn og sett i sammenheng med fylkeskommunens arbeid med bevaring av uthavnene, er kulturmiljøet i Homborsund vurdert å være av regional verdi. Samspillet (sammenhengen) mellom det kupert kystlandskapet og den historiske bebyggelsen er noe av det som definerer kulturmiljøet som helhet. [...].

Det stilles imidlertid spørsmål ved hvordan den planlagte utbyggingen med store inngrep i eksisterende landskap og kulturmiljø, kan anses som en videreføring av den gradvise og selvgrodde strukturen som har utviklet seg over flere hundre år. [...].

Vi har tidligere pekt på at planforslaget legger opp til enorme inngrep i landskap og terreng, som i sin tur vil påvirke kulturmiljøet. Det oppfattes som misvisende dersom i en konsekvensutredning har vurdert et planforslag til å ha ubetydelig endring på kulturmiljøet - når konsekvensene tidlig i prosessen er blitt vurdert som store. [...].

Kulturmiljøverdiene synes åpenbare og fylkeskommunens fagavdeling har gitt kulturmiljøet i planområdet regional verdi. Selv om innsigelsen er trukket, synes de klart å stille spørsmål rundt kvaliteten på konsekvensutredningene for kulturmiljøkvalitetene. Det åpnes for eksempel opp for en svært stor utnyttelsesgrad i planområdet og for en av Sørlandets viktige uthavner vil dette kunne få store negative følger, hvis kvaliteten er i tråd med stedlig miljø og byggeskikk.

Plan- og bygningslovens §1-8, 1. ledd:

Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet.

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Vurderinger av merknader:

Fortidsminneforeningen har gjennom planarbeidet avgitt høringsinnspill 7. februar 2020 og 24. juni 2024. I siste innspill ble det fremlagt skisser som viser det som oppleves som en vakker selvgrodd bebyggelse som synes å ivareta flere forhold som er viktig for områdets kulturmiljøverdier - MEN når vi gikk inn å så på de juridisk bindende planbestemmelsene, så fant vi disse svært mangelfulle med tanke på ivaretagelse av de viktige kulturmiljøverdiene på stedet og man føler seg rett og slett lurt.

I dokument «Oppsummering av merknader 2024» sier kommunen i punkt 7 på side 6 av 19 at de ikke imøtekommer utarbeidelse av en ny uavhengig konsekvensutredning slik at saken blir opplyst godt nok for å imøtekomme kravene i Forvaltningsloven §17.

Videre sier de at de har justert planbestemmelsene i samråd med Agder fylkeskommune, slik at ny bebyggelse i BS_1 og BS_2 reguleres etter egne bestemmelser og ikke omfattes av hensynssone bevaring H570.

Vi har ikke funnet dokumentasjon som tilsier at Agder fylkeskommune har gitt innspill til hvordan planbestemmelsene for BS_1 og BS_2 skal være. Våre konkrete høringsforslag til endringer av planbestemmelser som ville kunne bidratt til at kvalitetene som kreves for et slikt kulturmiljø ble ivaretatt, er ikke kommentert eller tatt hensyn til på noe vis. Beskrivelsen gitt av Grimstad kommune rundt oppfølging av våre innspill synes derfor som svært mangelfulle og misvisende.

Intensjonene i planbestemmelsen - Stor fare for en helt annen bebyggelse:

Ved gjennomgang av de juridisk bindende bestemmelsen for BS_1 og BS_2 i vedtatt detaljregulering er disse svært misvisende om man skal legge skissene i planforslaget til grunn.

Bestemmelsene er alt annet enn tydelige og vil kunne tillate en hel del som ikke vil ivareta kulturmiljøkvalitetene i dette kulturmiljøet av regional verdi. BS_1 og BS_2 er ikke underlagt hensynssone bevaring H570, selv om denne bebyggelsen vil bli veldig synlig fra både sjø og det offentlige rom.

I verste fall kan vedtatte bestemmelser bidra til å fragmentere og svekke hele kulturmiljøet av regional verdi. Dette vil kanskje spesielt være aktuelt om for eksempel dagens eier selger eiendommen, prosjektet og planen til en annen kjøper som vil bygge noe helt annet enn intensjonskissene, noe som ikke er uvanlig.

Under er noen eksempler i vedtatte bestemmelser for BS_1 og BS_2 som er særdeles problematiske med tanke på videreføring av lokal byggeskikk og de store kulturmiljøkvalitetene som finnes i planområdet:

- Det tillates ubehandlede materialer/fasader (3.1.3, første avsnitt: *I tillegg er naturmaterialers egenfarge tillatt.*)
- Heis og tekniske installasjoner tillates over byggets volum/tak (3.1.3, andre avsnitt: *[...] med unntak av [...], heis og luftinger som kan være inntil en meter over mønet.*)
- Det er stor fare for store volum (3.1.3, tredje avsnitt: *Flere bygg kan settes sammen slik at grunnflaten ikke blir rektangulær, [...].* Spesielt er eksemplet til venstre etter avsnitt 4 problematisk og et eksempel som vil kunne tillates, selv om det ikke er vist i de flotte illustrasjonene til planbeskrivelsen.
- Selvvokst bebyggelse står i fare (3.1.5, 2 avsnitt: *Murer som vender mot GN4 kan ha en samlet maksimal høyde på inntil fire meter. [...].*) Dette vil være alt annet enn en opplevelse av en selvvokst bebyggelse, som er viktig for kulturmiljøverdiene i denne uthavna. Store terrenginngrep og høye murer vil bidra til å svekke områdets kvaliteter.
- Lav kvalitet i materialvalg på tak (3.1.3, 6. avsnitt: *Hovedsak skal tekkes med tegl eller betongstein*). I et kulturmiljø av så høy verdi har betongstein ingen tradisjoner, og vil bidra til å svekke områdets kvaliteter.
- Solcellepanel tillates mot offentlig rom og sjø (3.1.3, 6. avsnitt: *Integrerte solceller/solfangere tillates også.*). I et kulturmiljø av så høy verdi er det problematisk med solcellepanel som ikke er formet som teglstein, ut mot sjø og det offentlige rom. Vi har ingenting i mot solcellepanel mot rom som ikke er synlig fra det offentlige rom.
- Fremmede materialvalg i takrenner, beslag, osv (3.1.3, 8. avsnitt: *Takrenner, beslag o.l. skal være i materialets egenfarge som kobber, zink eller aluminium eller malt i byggets farger*). I et kulturmiljø av så høy verdi har kobber og malte takrenner og beslag ingen tradisjoner, og vil bidra til å svekke områdets kvaliteter.
- Clipssprosser og store vindusflater tillates (3.1.3, 10. avsnitt: *Clipsspross [...] tillates. [...]. Noen innslag av større vindusfelt tillates jfr. Illustrasjoner i planen.* Dette blir veldig løst og muliggjør en svekkelse av kulturmiljøets høye verdi.

- Terrengformasjoner og kulturlandskap kan tillates ødelagt (7.4, 2. avsnitt: *Terrengformasjoner og kulturlandskap bør bevares.*). Dette blir veldig løst og muliggjør en svekkelse av kulturmiljøets høye verdi, når det ikke brukes «skal».

I tillegg har man disse:

- FF2 kan tillates revet og nytt bygg kan få en helt annen utforming (7.4, 6. avsnitt: FF2 tillates revet og det nye som kommer opp trenger ikke å videreføre dagens bebyggelses utforming. Det er generelt altfor uklart hva som her kan oppføres, og det særpreget som i dag eksisterer kan enkelt unngås videreført.
- Det er viktig at området som enten er satt av til felleskapet eller til næring ikke kan bli privatisert i fremtiden. Denne tydeligheten håper vi at kommunen har sett til at planen med plankart og bestemmelser sikrer i tilstrekkelig grad.

Intensjonene i plankartet - Stor fare for en helt annen bebyggelse:

Det er overhode ikke samsvar mellom de flotte illustrasjonene i plankartet og byggegrensene i plankartet.

Byggegrensene i plankartet hvor det tillates bygging er satt svært store og i praksis vil dette kunne medføre helt andre volum og plasseringer som ikke på noe vis er tilpasset illustrasjonene og dette kulturmiljøets høye verdier.

Skal man sikre at bygningene blir i nærheten av det som er illustrert i planbeskrivelsen må det være sammenheng mellom byggegrenser i plankartet og illustrasjonene. Vedtatt juridisk bindende plankart og -bestemmelser er ikke i nærheten av sikre de flotte forslagene i planbeskrivelsen illustrasjoner.

Sammendrag:

Homborsund regnes som en av Sørlandskystens uthavner. Disse har særdeles stor verdi, ikke bare i et kulturmiljøhensyn, men også økonomisk fordi regionen i lengre tid har hatt fokus på disse i forbindelse med reiseliv og som mulig inkludering i Verdensarven.

Fortidsminneforeningen stiller spørsmål rundt konsekvensutredningen av kulturmiljøkvalitetene og vi opplever utredningens resultater som mangelfulle, spesielt sett i sammenheng med de vedtatte juridisk bindende planbestemmelsene og den store utnyttelsesgraden det legges opp til.

De flotte skissene over tiltenkt ny bebyggelse i planområdets BS_1 og BS_2 er ikke gjort juridisk bindende. De vedtatte juridisk bindende planbestemmelsene og plankartet er ikke i samsvar med skissene og det er stor reell fare for en helt annen type bebyggelse enn hva intensjonene synes å være. FF2 tillates revet og BS_1 og BS_2 er ikke belagt som hensynssone bevaring H570 og vi kan ikke finne at Agder fylkeskommune har bidratt i arbeidet med utforming av bestemmelsene for område BS_1 og BS_2, et område som også er vurdert å være et kulturmiljø av regional verdi.

Vi ber om at skissene gjøres juridisk bindende og at Agder fylkeskommune sin kulturmiljøvern avdeling bidrar med å utforme bestemmelsen også for område BS_1 og BS_2,

samt plassering av byggegrenser i plankartet. Hvis ikke, ber vi om at Statsforvalteren i Agder tar saken til behandling og omgjør vedtatt detaljregulering for Homborsund brygge og nærmiljøseater i Grimstad kommune.

Frem til saken er endelig avgjort ber vi om at omsøkt tiltak gis oppsettende virkning jf. forvaltningsloven §42.

Beste hilsen,
Fortidsminneforeningen, Agder avdeling
Styret v/Karl Ragnar Gjertsen
Styreleder

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

KOPI:

- Agder Fylkeskommune v/Seksjon for kulturminnevern og kulturturisme
- Riksantikvaren

Grimstad kommune

Klage på vedtak - detaljregulering for Homborsund brygge og nærmiljøsender, Grimstad kommune med frist 10. mars.

‘Naturvernforbundet har tidligere engasjert seg i denne saken og oppfordret politikerne i Grimstad til ikke å realisere en så omfattende utbygging i et tradisjonsrikt kystmiljø som det detaljplanen åpner for.

Naturvernforbundets interesseområde omfatter også kulturmiljøer fordi de utgjør en vesentlig friluftslivsopplevelse.

Homborsund nærmiljøsender er, etter vår oppfatning et eksempel på en plan som bør omarbeides. Planen innehar utbyggingstiltak som virker overdimensjonerte til hva stedet kan absorbere. Naturvernforbundet er innforstått med at tettsteder kan ha behov for noe ny bebyggelse. Vi mener imidlertid at så omfattende utbygging som planen åpner for, ikke bør realiseres i Homborsund.

Kulturmiljøet Homborsund

Detaljplanen innebærer omfattende inngrep i og utbygging av stor bygningsmasse i sentrale deler av Homborsund. I tillegg til matbutikk presenteres en smørbrøddliste av tilbud som kan være attraktive for et lokalsamfunn; kontorer, treningssenter, lege, frisør, restaurant/ kafe, presentasjonslokale for bryggeri mm. I tillegg en rekke boliger, park, turveier og parkeringsplasser som i all hovedsak skal plasseres i et skogholt på en fjellknaus i 100-metersbeltet med store terrenginngrep som konsekvens.

Vi er ikke kjent med at det foreligger tillitvekkende, uavhengige, markedsundersøkelser som grunnlag for så ambisiøse utbyggingsplaner, noe som svekker selve grunnlaget for utbyggingen.

Forslaget viser en terrengbruk med en utnyttelsesgrad som radikalt vil endre opplevelsen av det tradisjonsrike stedet, uthavnen Homborsund. En utbygging i tråd med planforslaget vil påtvinge et sterkt urbant konsept i et gammelt, tradisjonsrikt kystmiljø. Etter vår mening er Homborsund ikke et egnet sted for så omfattende utbyggingsplaner og vil bidra til stedstap. Kulturmiljøet i Homborsund har regional verdi og omfanget av planen med store masseuttak, landskapsendringer og bygningsvolum vil, etter vår oppfatning ha samlet negativ virkning på kulturmiljøet.

Fylkeskommunens fagavdeling har gitt kulturmiljøet i planområdet regional verdi. Selv om innsigelsen er trukket, synes fylkeskommunen klart å stille vesentlige spørsmål rundt kvaliteten på konsekvensutredningene for kulturmiljøkvalitetene.

Hensikten med arealplanen er å styrke helårsaktivitet i området. Det er da viktig å sikre gjennom juridiske planbestemmelser slik at helårsboliger blir til reell fast bosetting og ikke blir omgått til fritidsbruk. Samtidig må bebyggelsen som skissert i planbeskrivelsen sikres med tilsvarende reguleringsbestemmelser.

Strandsona

Det er knyttet store allmenne interesser til strandsona jfr nettopp bakgrunnen for byggeforbudet, særlig her med tanke på framtidige generasjoners frihet til å oppleve og nyttiggjøre seg en ikke fornybar naturressurs. Det er særlig tre hensyn ved byggeforbudet i strandsona (plb 1-8) som den ønskede utbyggingen i Homborsund, etter vårt syn, ikke er i overenstemmelse med; landskapshensyn, friluftsinnteresser og biologisk mangfold. På lik linje med statsforvalteren mener Naturvernforbundet at planforslaget ikke er i tråd med nasjonale føringer og interesser for strandsonen og ikke forenelig med statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. En realisering av arealplanen er i seg selv ikke forenelig med planbeskrivelsens opplisting av generelle forhold, side 61. Planen forutsetter store masseuttak med fjerning av stedegen vegetasjon og med det leveområde for det artsmangfoldet som utbyggingsområdet har i dag. Den intakte naturen har i seg selv variert opplevelsesverdi, og en opparbeidelse med strandsti langs sjøen vil i seg selv være et dominerende landskapsinngrep som ikke vil kompensere for bortfall av intakt natur.

Området rundt tjernet er et relativt intakt naturområde med variert og vekslende landskapselementer og vegetasjon. Det representerer derfor stor opplevelsesverdi og leveområde for biologisk mangfold, herunder amfibier og insekter. Fortsatt tilstedeværelse av amfibier (padder? og salamander) er avhengig av gode overvintringsområder i tilstøtende områder noe som ikke er undersøkt eller redegjort for. Naturvernforbundet krever at dette blir undersøkt.

Vi tror at inngrep i og utbygging av dette naturområde ikke er forenelig med å ta vare på artsmangfoldet. Fra biologisk mangfold rapport: *Sammendrag og anbefalinger. Det undersøkte området har en naturtype dominert av furu og lyngarter, som er typisk for de skrinne heiene langs Agderkysten. Tjernet, den kunstige “vanningsdammen” og en liten dam i svabergene skaper variasjon i landskapet og gir økt biologisk mangfold med levesteder for vanninnsekter og småsalamandre.*

Vi vil også nevne at utbygging med 155 nye, private båtplasser innebærer å ta i bruk vår fellesnatur til private formål med betydelig økonomisk gevinst.

Sulfidholdig berg

Det foreligger rapport fra Cowi om sulfidholdig berg innen tiltaksområdet hvor omfanget av sprengning er stipulert til om lag 7700 m³. Vi forutsetter fast fjell. Om vi da omgjør dette til løsmasser med koeffisient 1,5 vil steinvolumet utgjøre anslagsvis 11550 m³. Lillesand kommune har hatt store miljøskader som følge av avrenning fra tiltak i sulfidholdig berg, eksempelvis Kaldvellfjorden og Langedalsvannet. De sulfidholdige steinmasser fra utbyggingsområdet skal transporteres til godkjent deponi og bruddflater og grunn må sikres mot miljøskadelig avrenning. Under selve anleggsperioden og senere vil avrenning av sulfidholdig overvann måtte sikres så det ikke renner ut i sjøen. Naturvernforbundet krever at dette problemet løses og at detaljplanen suppleres med juridiske bestemmelser for dette som et rekkefølgekrav før selve boligbyggingen kan starte.

Homborsundveien

Opparbeidelse av planforslaget vil innebære omfattende tungtransport på en fylkesvei opp til gamle E18 med vesentlig ulykkesfare fordi biltrafikk og myke trafikanter ikke er adskilt. De sulfidholdige steinmassene skal transporteres ut fra anleggsområdet. Vi vet ikke hvor stor del av masseuttaket dette vil bli, men eksempelvis 10000m³ vil utgjøre 16666 billass (6m³ pr bil). Veien er skolevei hvor barn også ferdes utenom skoletid. Naturvernforbundet mener derfor at det bør være et rekkefølgekrav med opparbeidet gang- og sykkelsti langs Homborsundveien før realisering av reguleringsplanen kan påbegynnes.

Energianlegg

Det bør være et offentlig mål å redusere strømforbruket i bygg og med det også redusere presset på natur for nye energianlegg. Vi kan ikke se at dette er vurdert i planbeskrivelsen. Utbyggingen er konsentrert og tett på sjøen. Det ligger derfor godt til rette for et nærvarmeanlegg basert på ulike energiløsninger. Naturvernforbundet ber derfor om at dette utredes og eventuelt nedfelles i reguleringsbestemmelsene.

Konklusjon

Naturvernforbundet mener at summen av uheldige konsekvenser av planen vil være så store at planen bør avvises. Det gjelder stedstapet som Uthavnen Homborsund vil bli påført, konflikt med nasjonale interesser for strandsona / nasjonalt byggeforbud nedfelt i plan- og bygningsloven, tap av et vesentlig, intakt naturlandskap og at det for de omfattende utbyggingsplanene ikke foreligger tillitvekkende markedsundersøkelser som kan underbygge en så ambisiøs utbygging.

Med mindre denne innsigelsen ikke skulle bli imøtekommet, ber vi om at reguleringsplanen får tillegg som sikrer forutsetningen for prosjektet og at det blir miljømessig forsvarlig:

- Rekkefølgekrav om gang- og sykkelsti
- Rekkefølgekrav om oppsamling av miljøskadelig avrenning til sjø
- Før igangsettingstillatelse for prosjektet, skal det foreligge en energiplan basert på et felles nærvarmeanlegg, og tilknytningsplikt skal så vurderes
- Tjernets betydning for amfibier og innsekter skal ikke forringes og amfibiers overvintringssteder skal lokaliseres og sikres

Med hilsen Peder Johan Pedersen, fylkesleder

Teateret, Kongensgate 2, Kristiansand - agder@naturvernforbundet.no
telefon 45605646

Fra: Erik Gulbrandsen <erik.gulbrandsen@aftenposten.no>
Sendt: mandag 10. mars 2025 13:06
Til: Postmottak Grimstad
Emne: Planident 319

Kategorier: HKA

Klage på arealplan for Homborsund brygge og nærmiljøseater

Vi er et eldre ektepar som kjøpte daværende Homborsundveien 191 for temmelig nøyaktig 40 år siden. Den tiden har vi brukt på å sette den gamle eiendommen i orden, opparbeide hagen med blomster, og gjort vårt beste for å skape en trivelig stemning for oss selv og andre som besøker Homborsund Brygge.

Nå blir alt ruinert, og det er etter en planleggingsperiode som har vært uten inkludering av oss som naboer, med en tomt som blir direkte berørt, og uten noen forsøk på å komme oss i møte med våre innvendinger. Her har det helt klart skjedd sakbehandlingsfeil!

Saksbehandling:

Proessen har åpenbart ikke fulgt prosessreglene i plan- og bygningsloven som skal sikre berørte parter rettssikkerhet. [Lov om planlegging og byggesaksbehandling \(plan- og bygningsloven\) - Kapittel 12. Reguleringsplan - Lovdata](#)

Plan og bygningsloven § 12-10, andre ledd: *Registrerte grunneiere og festere og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet samt naboer, skal når de blir direkte berørt, på hensiktsmessig måte underrettes om forslag til reguleringsplan med opplysning om hvor det er tilgjengelig. § 12-12, 4. ledd: Når planen er vedtatt, skal registrerte grunneiere og festere i planområdet, og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet og naboer til planområdet, når de blir direkte berørt underrettes særskilt ved brev. Underretningen skal inneholde opplysninger om klageadgangen og frist for klage.*

Vi er nå 81 år gamle, og frykter at de siste årene våre i Homborsund blir i en byggeperiode med flatsprengning - mens vi venter på et prosjekt som det er ufattelig at man har fått lov til å bygge **innenfor 100 meters-grensen**. I tillegg er det utrolig at man ikke blir involvert i planprosessen på en helt annen måte! Vi sitter jo på et areal som er avgjørende for at planen kan gjennomføres. **Dette er slett forvaltningspraksis av kommunen og respektløs av utbygger!!**

Kapittel 15 omtaler innløsning og erstatning

Forvaltningsloven regler for saksforberedelse er også klare på at part skal varsles (§ 16), og at forvaltningsorganet (kommunen) skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes. [Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker \(forvaltningsloven\) - Kapittel III. Almindelige regler om saksbehandlingen. - Lovdata](#)

Veien forbi ligger på vår grunn, men er nå regulert offentlig (fastsetter offentlig eierskap i planen).

Ny båthavn vil gi økt trafikk på denne veien, og det er jo en håpløs situasjon for oss å sitte med eierskapet på en slik vei, med vedlikehold, osv.

Her KREVES det en skikkelig gjennomføring av grunnerverv. Dette er et vesentlig inngrep i vår eiendom og dagens situasjon tilsier jo at vi skulle ha vært involvert i denne prosessen på en helt annen måte og mye tidligere i prosjektet! Støytiltak i en eventuell utbyggingsperiode er en ting, men hva med den faste, økte trafikken dette vil medføre for vår eiendom? Dette må også pålegges utbygger å gjennomføre!

Vi vil også **miste tre parkeringsplasser** som følge av utbyggingen, og som man selvsagt må erstattes i form av nye parkeringsplasser nede på bryggen eller som er hensiktsmessig for oss med en person i rullestol! Dette er regulert til offentlig vei, så det er kommunens ansvar, selv om det er private som gjennomfører!

[Grunneiers rett til å kreve innløsning ved reguleringsplan](#)

Vi bruker også en brønn bak det ene huset som vil ligge tett på spregningen i en eventuell utbygging. Her regner vi med at kommunen vil kompensere ved å tilby vederlagsfritt, en tilkobling av vann- og kloakk til eiendommene.

Det kan også se ut av tegningene, forøvrig av meget **slett kvalitet**, at noen av de nye husene er inne på vår tomt.

Rekkefølgekrav:

Disse ligger i § 8 i bestemmelsene. For å sikre at ting blir gjennomført bør det ligge til igangsetting (§ 8.1), som er helt i starten av byggeprosessen. Det er krav om teknisk plan da osv., men selve byggingen av veianlegget er knyttet til brukstillatelse (§ 8.2), som i realiteten er når alt annet er ferdig bygd. Gjennomføring av veianlegget med g/s-vei og trafikksikkerhetstiltak bør knyttes til igangsetting, slik at dette kommer på plass så tidlig som mulig.

§ 8.1 avsnitt 9 står det: *Før det gis igangsettingstillatelse for båtplasser innen VS1 og VS2 skal utbygging av Nalsteinsveien, i samsvar med detaljregulering for gang- og sykkelvei Homborsundveien, være sikret gjennomført.* Dette sikrer oppgradering av veien forbi ifb. med etablering av ny småbåthavn, men **ikke ifb. med den nye sentrumsutbyggingen**.

I § 8.2 første avsnitt er det rekkefølgekrav til BS1 og BS2 (den nye sentrumsutbyggingen) til en god del av nytt veiareal, som o_SF2, som er fortauet på sydsiden av veien, og TO som er torg, og begge disse berører vår eiendom. Det ikke knyttet rekkefølgekrav til o_SF1, som er fortauet nordover, eller o_ST som er veien forbi oss. Dette er sikret i § 8.1 avsnitt 9. Alle trafikksikkerhetstiltak burde være med i det rekkefølgekravet til sentrumsutbyggingen (BS1 og BS2), og som sagt bør det knyttes til igangsetting og ikke skyves helt til brukstillatelse.

Vi reagerer også sterkt på syvende avsnitt i § 8.1 der det står at «Rekkefølgebestemmelsene over er ikke til hinder for å gi tillatelse til forberedende grovopparbeiding av området.» Det betyr at man kan gå i gang med relativt store inngrep før man lager teknisk plan osv. Det kan man ikke gjøre.

PS: Utbygger Gilje annonserer med at hans firma er eksperter på å få gjennom prosjekter som ligger **innenfor 100 meters-grensen**. Vi har i hele vårt liv hatt tillit til at norsk lov er viktigere enn utbyggers evne til å få gjennomført prosjekter. Sånn sett er det en provokasjon når prosjektet likevel blir foreslått gjennomført.

Konkret:

Primært ønsker vi at prosjektet blir skrinlagt og at butikken planlegges et annet sted i nærområdet, som de fleste politiske partier også er enig i!

Henviser til den ferske uttalelsen av miljøvernminister Andreas Bjelland Eriksen om bygging i 100-meters sonen:

Bjelland Eriksen ønsker en strengere håndtering av det han mener er et godt regelverk fremover.

– Det er ingen tvil om at det gis altfor mange dispensasjoner fra det regelverket.

Gurli og Gunnar Stavrum
Eiere av Nalsteinveien 191 og Hombursund-entusiaster

--

All the best
Erik Gulbrandsen

Thor Søndena
Homborhave 11
4888 Homborsund

Homborsund 10.mars 2025

Grimstad Kommune

4891 GRIMSTAD

Uttalelse i forbindelse med høring, Homborsund brygge og nærmiljøsentert. Høringsfrist 10. mars 2025.

Plassering innenfor 100m-sonen og miljøvennlighet.

Som påpekt i flere tidligere høringsuttalelser er Nærmiljøsentert delvis plassert i 100m-sonen, noe som av flere grunner er uønsket på nasjonal basis. At reguleringsplanene er endret flere ganger endrer ikke på dette. Planbeskrivelsen påpeker at Homborsund er en gammel uthavn. Kulturhistoriske hensyn tilsier at området der Nærmiljøsentert er planlagt, bør vernes mot store inngrep med utsprenging og et større antall bolighus og noen næringsbygg.

Sett i en litt større sammenheng planlegges det en rekke aktiviteter som hører hjemme i et bygdesentrum. Men sentrum i Homborsund ligger ikke nede ved brygga. Området i forbindelse med skole og idrettsanlegg har en vesentlig mer sentral plassering i forhold til bebyggelse og aktiviteter.

Grimstad kommune utmerker seg ved i større grad å tillate bygging innenfor 100m-sonen i forhold til andre kommuner.

Flere momenter tilsier dermed at det totalt sett har vært grunnlag for å skrote prosjektet på et tidligere stadium – hvilket ikke er gjort.

I den siste reguleringsplanen skrives det flere steder om at planforslaget følger opp kommunens målsettinger om å planlegge og utvikle boliger og næring på steder som gir korte og effektive reiser samt å begrense veksten i personbiltrafikken.

Utbygging av både boliger og næringsvirksomhet i Homborsund vil ikke på noen måte vil føre til begrensninger i trafikken. Tvert imot. Fordi Homborsund ligger ikke langs en kollektivakse. Stort sett all trafikk til/fra Homborsund må foregå med bil. Busstilbudet er tynt og stort sett tilpasset skoleungdom. I helger/røde dager er der ingen bussforbindelse.

Jevnt over all næringsvirksomhet forutsetter trafikk til/fra næringsbygg/område. Altså en økning av trafikkmengden. Likeledes vil en flytting av butikken fra nåværende plassering til den foreslåtte – like ved brygga – føre til en mindre økning av trafikken ettersom kundene i stor grad kommer østfra. Bortsett fra i ferieukene da mange har hytter vest for brygga der det ikke finnes så mange fastboende.

Reguleringsplanens påstander om begrensning og effektivisering i persontrafikken virker å være tatt ut av løse lufta.

Trafikksikkerheten ikke godt nok ivare tatt

Store mengder masse skal tas ut og fraktes bort fra området. Der foreligger et anslag på rundt 6500 m³. Sett ut fra en befaring på området, virker dette noe lavt. Også ut fra at parkering nå

ifølge planen skal legges under bakkenivå – altså sprenges ut. Her er snakk om en betydelig mengde fast fjell. Og alt skal altså fraktes ut av området på bil.

Dette er nytt i forhold til tidligere framlagte reguleringsplaner for Nærmiljøsenderet. Farenivået spesielt for mye trafikanter langs hele Homborsundsveien har vært påpekt av både fastboende og ulike instanser i mer enn 30 år. Økt trafikk – ikke minst av anleggskjøretøy - vil gjøre vegstrekningen vesentlig mer trafikkfarlig.

Slik rekkefølgebestemmelsene er utformet, virker det som om sprengningsarbeider og grovplanering kan starte opp før veistykket fra nåværende butikk fram til nybygget i nærheten av brygga er sikret i forhold til myke trafikanter. Tungtrafikk på dette veistykket som på mange måter er stedets promenadegate, fører til en dramatisk økning i farenivået for skolebarn, eldre og ellers både gående og syklende. Selv om det «bare» handler om grovplanering.

Det må være et absolutt krav at hele Homborsundsveien er trafikksikker **før** det settes på tungtransport – både av anleggsmaskiner inn i området og frakt av masser ut. I praksis betyr det at den planlagte G/S-veien for hele Homborsundsveien må ferdigstilles før anleggstrafikken settes på.

Enge bru må tas med i planen

Et annet moment i denne sammenhengen er Enge bru som ligger på samme vei. I tidligere planer har det vært forslag om både dumping av steinmasser i havet og heving av nivået på nåværende parkeringsplass i området med halvannen meter. Nå må all masse kjøres ut over Enge bru. I forbindelse med bygging av gang/sykkelvei langs Homborsundsveien får brua følgende karakteristikk i reguleringsplanen: *Enge bru begynner å bli gammel. Den har skader som reduserer levetiden, blant annet korrosjon.*

Reguleringsplanen for Nærmiljøsenderet tar ikke på noen måte høyde for brua sin tilstand. Faren er åpenbar ved at gjentatte påkjenninger i forbindelse med massetransporten, kan føre til tretthetsbrudd et eller flere steder i brua med påfølgende stenging av veien.

Planen er å bygge ny bru i forbindelse med G/S-veien. I byggeperioden må Homborsundsveien nødvendigvis bli stengt. Eneste vei ut av bygda er den smale, gamle Eideveien der to vanlige små kjøretøy med en del velvilje fra begge sjåfører så vidt kan passere hverandre.

Å sette massetransport på Eideveien i forbindelse med stenging av Enge bru, er totalt uakseptabelt sett fra trafikksikkerhetsmessige synspunkter.

Det er en åpenbar mangel at rekkefølgebestemmelsene for Nærmiljøsenderet ikke tar høyde for ulike aspekter ved den trafikkfarlige Homborsundsveien. Her har kommunens planlegger rett og slett sviktet. Det eneste man finner er en passus om: *Ved utarbeidelse av tekniske planer for opparbeidelse av hovedinfrastruktur skal det redegjøres for hvordan anleggstrafikken er tenkt gjennomført på mest mulig skånsom og trygg måte. Kommunen kan stille særskilte krav til hastighet og andre sikkerhetsfremmende tiltak.*

Samt en merknad om fortau mellom gammel og ny butikk.

Fare for langvarig, sur avrenning til fjorden

Nærmiljøsenderet skal bygges på et område der det er påvist sulfidholdige bergmasser ved hjelp av et mindre antall boreprøver. Den totale strukturen i bergmassene som skal tas ut, er ikke kjent. Sannsynligheten for at sår i sulfidholdig fjell vil bli liggende åpne etter at grunnarbeidene er ferdige. Nedbør og annen tilførsel av fuktighet vil nødvendigvis føre til sur avrenning rett ut i fjorden.

Parkeringskjelleren som skal sprenges ut, vil bli ei grop der vann kan samles og tære på fjellet. Hvordan drenering fra denne kjelleren og evt. andre kjellere er tenkt håndtert, går ikke fram av

planen. Skal der graves ned dreneringsrør, installeres pumpesystemer el. lign? Man får uansett inntrykk av at overvann bare skal ledes rett ut i fjorden.

Sannsynligheten for skadelig avrenning til fjorden ved brygga er så absolutt tilstede. Uforståelig nok. **Det må stilles krav om at langvarig avrenning fra hele Nærmiljøsenderets område blir ivaretatt på en slik måte at skade ikke blir påført livet i fjorden i Homborsund.**

Nærliggende Lillesand har i høy grad opplevd slike uønskede hendelser i forbindelse med sur avrenning. Og omfanget på den aktuelle fjorden der, er vesentlig større en fjorden ved brygga i Homborsund.

Homborsund 10.03.25

Thor Søndena

Grimstad kommune
Postboks 123
4891 Grimstad

Homborsund 10. mars 2025

Gurli og Gunnar Stavrum
Nalsteinveien 191
4888 Homborsund

Klage på arealplan for Homborsund brygge og nærmiljøsent

Undertegnede er nærmeste nabo til planområdet og eier en eiendom som blir sterkt berørt.

Vi har en vesentlig innsigelse til planarbeidet, og fremmer to krav:

- Prosessen har ikke fulgt prosessreglene i plan- og bygningsloven som skal sikre berørte parter rettssikkerhet.
- Forslaget innebærer et vesentlig inngrep i vår eiendom, og forslaget krever en skikkelig gjennomføring av grunnnerv.
- Forslaget innebærer inngrep på vår eiendom som gjør at vi mister tre parkeringsplasser som følge av utbyggingen. Vårt krav er at disse kompenseres med nye parkeringsplasser nede på bryggen eller annet sted som er hensiktsmessig for oss med en person i rullestol.

Personlig bakgrunn

Vi er et eldre ektepar som kjøpte daværende Homborsundveien 191 for temmelig nøyaktig 40 år siden. Den tiden har vi brukt på å sette den gamle eiendommen i orden, opparbeide hagen med blomster, og gjøre vårt beste for å skape en trivelig stemning for oss selv og andre som besøker Homborsund Brygge.

Nå blir alt ruinert, og det er etter en planleggingsperiode som har vært uten inkludering av oss som naboer, med en tomt som blir direkte berørt. Planen er utarbeidet uten noen forsøk på å komme oss i møte med våre innvendinger. Her har det helt klart skjedd sakbehandlingsfeil.

Vi er nå 81 år gamle, og frykter at de siste årene våre i Homborsund blir i en byggeperiode med flatsprengning - mens vi venter på et prosjekt som det er ufattelig at man har fått lov til å bygge **innenfor 100 meters-grensen**.

I tillegg er det utrolig at man ikke blir direkte involvert i planprosessen siden vårt areal er avgjørende for at planen kan gjennomføres. **Dette er slett forvaltningspraksis av kommunen og respektløs av utbygger!!**

Saksbehandling:

Prosessen har ikke fulgt prosessreglene i plan- og bygningsloven som skal sikre berørte parter rettssikkerhet.

Plan og bygningsloven § 12-10, andre ledd: *Registrerte grunneiere og festere og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet samt naboer, skal når de blir direkte berørt, på hensiktsmessig måte underrettes om forslag til reguleringsplan med opplysning om hvor det er tilgjengelig.*

§ 12-12, 4. ledd: *Når planen er vedtatt, skal registrerte grunneiere og festere i planområdet, og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet og naboer til planområdet, når de blir direkte berørt underrettes særskilt ved brev. Underretningen skal inneholde opplysninger om klageadgangen og frist for klage.*

[Lov om planlegging og byggesaksbehandling \(plan- og bygningsloven\) - Kapittel 12. Reguleringsplan - Lovdata](#)

Våre innsigelser gjelder konkrete følger for vår eiendom.

Plikt til varsling og opplysning av saken

Forvaltningsloven regler for saksforberedelse er også klare på at part skal varsles (§ 16), og at forvaltningsorganet (kommunen) skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtaket blir utarbeidet.

[Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker \(forvaltningsloven\) - Kapittel III. Almindelige regler om saksbehandlingen. - Lovdata](#)

Grunnerverv av vei er nødvendig

Veien forbi ligger på vår grunn, men er nå regulert offentlig (fastsetter offentlig eierskap i planen). Ny båthavn vil gi økt trafikk på denne veien, og det er jo en håpløs situasjon for oss å sitte med eierskapet på en slik vei, med vedlikehold, osv.

Her KREVES det en skikkelig gjennomføring av grunnnerverv. Dette er et vesentlig inngrep i vår eiendom og dagens situasjon tilsier jo at vi skulle ha vært involvert i denne prosessen på en helt annen måte og mye tidligere i prosjektet!

Støytiltak i en eventuell utbyggingsperiode er en ting, men hva med den faste, økte trafikken dette vil medføre for vår eiendom? Dette må også pålegges utbygger å gjennomføre!

Vi vil også **miste tre parkeringsplasser** som følge av utbyggingen, og som man selvsagt må erstattes i form av nye parkeringsplasser nede på bryggen eller som er hensiktsmessig for oss med en person i rullestol! Dette er regulert til offentlig vei, så det er kommunens ansvar, selv om det er private som gjennomfører dette!

[Grunneiers rett til å kreve innløsning ved reguleringsplan](#)

Vi bruker også en brønn bak det ene huset som vil ligge tett på spregningen i en eventuell utbygging. Her regner vi med at kommunen vil kompensere ved å tilby vederlagsfritt, en tilkobling av vann- og kloakk til eiendommene.

Det kan også se ut av tegningene, forøvrig av meget **slett kvalitet**, at noen av de nye husene er inne på vår tomt.

Rekkefølgekrav:

Disse ligger i §8 i bestemmelsene. For å sikre at ting blir gjennomført bør det ligge til igangsetting (§8.1), som er helt i starten av byggeprosessen. Det er krav om teknisk plan da osv., men selve byggingen av veianlegget er knyttet til brukstillatelse (§8.2), som i realiteten er når alt annet er ferdig bygd. Gjennomføring av veianlegget med g/s-vei og trafikksikkerhetstiltak bør knyttes til igangsetting, slik at dette kommer på plass så tidlig som mulig.

§ 8.1 avsnitt 9 står det: *Før det gis igangsettingstillatelse for båtplasser innen VS1 og VS2 skal utbygging av Nalsteinsveien, i samsvar med detaljregulering for gang- og sykkelvei Homborsundveien, være sikret*

gjennomført. Dette sikrer oppgradering av veien forbi ifb. med etablering av ny småbåthavn, men **ikke ifb. med den nye sentrumsutbyggingen.**

I § 8.2 første avsnitt er det rekkefølgekrav til BS1 og BS2 (den nye sentrumsutbyggingen) til en god del av nytt veiareal, som o_SF2, som er fortauets på sydsiden av veien, og TO som er torg, og begge disse berører vår eiendom. Det ikke knyttet rekkefølgekrav til o_SF1, som er fortauets nordover, eller o_ST som er veien forbi oss. Dette er sikret i § 8.1 avsnitt 9. Alle trafiksikkerhetstiltak burde være med i det rekkefølgekravet til sentrumsutbyggingen (BS1 og BS2), og som sagt bør det knyttes til igangsetting og ikke skyves helt til brukstillatelse.

Vi reagerer også sterkt på syvende avsnitt i § 8.1 der det står at «Rekkefølgebestemmelsene over er ikke til hinder for å gi tillatelse til forberedende grovopparbeiding av området.» Det betyr at man kan gå i gang med relativt store inngrep før man lager teknisk plan osv. Det kan man ikke gjøre.

PS: Utbygger Gilje annonserer med at hans firma er eksperter på å få gjennom prosjekter som ligger **innenfor 100 meters-grensen**. Vi har i hele vårt liv hatt tillit til at norsk lov er viktigere enn utbyggers evne til å få gjennomført prosjekter. Sånn sett er det en provokasjon når prosjektet likevel blir foreslått gjennomført.

Konkret:

Primært ønsker vi at prosjektet blir skrinlagt og at butikken planlegges et annet sted i nærområdet, som de fleste politiske partier også er enig. Et vesentlig poeng er å unngå bygging innenfor 100 meters-sonen, slik også dagens miljøvernminister Andreas Bjelland Eriksen (Ap) ønsker en strengere håndtering av bygging i 100-meters sonen: – Det er ingen tvil om at det gis altfor mange dispensasjoner fra det regelverket, uttalte statsråden nylig.

Sekundært må vi tilbys erstatning og grunnerverv for kompensere for ulempene utbyggingen gir for vår eiendom:

- Grunnerverv av veien over eiendommen
- Kompensasjon for tre tapte parkeringsplasser
- Nøyaktige tegninger som sikrer at planforslaget ikke tar seg ytterligere til rette på vår eiendom.

