



Høringsuttalelser – begrenset høring

Detaljregulering for Solbakken allé, vik - uttalelser med planavdelingens kommentarer

Innehold

	Konklusjon med kommentarer	Uttalelse
Statsforvalteren i Agder	Side 1	Side 3
Agder fylkeskommune	Side 2	Side 5

Innledning

Et oppdatert planforslag ble forelagt berørte i perioden 06.08.2025 til 27.08.2025. Det kom inn to uttalelsen i høringsperioden. Uttalelsene oppsummeres nedenfor, med planavdelingens kommentarer i *kursiv*. Begge uttalelser finnes i sin helhet på side 3 - 5.

Statsforvalteren i Agder

Opprinnelig planvedtak ble oppheva da det ikke var foretatt en reell vurdering av om det var riktig å omdisponere dyrka mark til boligformål. Ved det begrensede offentlige ettersynet er det ikke foretatt endringer i plankart og bestemmelser, men planbeskrivelsen med vedlegg er supplert med nye vurderinger rundt jordvern.

Når det gjelder de nye vurderingene som er gjort etter at planen ble oppheva, er disse foretatt av forslagstiller. Vi finner ikke at kommunen som planmyndighet har foretatt en selvstendig vurdering av hvorvidt de stiller seg bak forslagstillers vurderinger, herunder konkret vurdert hvorvidt det i tilstrekkelig grad reelt har vært vurdert alternativer. Vi legger til grunn at planmyndigheten før vedtak, synliggjør slike vurderinger og tar stilling til om vurderingene fordrer endringer i plankart og/eller bestemmelser.

Kommunedirektørens kommentar: Kommunens selvstendige vurdering av arealbruk redegjøres for i saksfremstillingen til vedtaksbehandling samt nedenfor:

Kommunedirektøren vurderer at utbyggingsinteressene veier tyngre enn jordbruksinteressene i denne saken. Følgende forhold ligger til grunn for vurderingen:

- Jordens begrensede kvalitet og lave produksjonsevne.*
- Jordbruksarealet er lite, omkranset av eksisterende boligbebyggelse og har begrenset tilkomst og driftsmuligheter.*
- Området er godt egnet for ny boligbebyggelse, i tråd med kommuneplanens arealdel prinsipper for boligbebyggelse og de statlige planretningslinjene for arealbruk og mobilitet. Lokaliseringer støtter opp under prinsippene om samordnet areal- og transportplanlegging, ved å legge til rette for utbygging innen eksisterende tettstedsstruktur, tett på lokalsenterets på Vik og en kollektivakse.*

På bakgrunn av dette vurderer kommunen at det beste for samfunnets interesser som helhet er at området benyttes til boligformål fremfor jordbruk.



For å imøtekomme nasjonale mål, blant annet knyttet til beredskap, har kommunen vurdert at de negative konsekvensene ved tiltaket kan reduseres ved at matjorden i området brukes til jordforbedring andre steder. Dette er utredet i en egen matjordplan (vedlegg 15), som er godkjent av landbruksmyndighetene.

Kommunedirektøren vurderer at realisering av matjordplanen vil gi større fordeler fra et beredskapsperspektiv enn å bruke hele eller deler av arealet til beredskapsdyrking. Det vurderes som mer hensiktsmessig – både for beredskap og jordbruksinteressene – å heve kvaliteten og legge til rette for nytt dyrkingsareal på et sted hvor det allerede pågår aktiv drift og hvor det finnes gode forutsetninger for jordbruksproduksjon. En ny rekkefølgebestemmelse, § 6.7, er lagt til planbestemmelsene for å sikre at matjorden ivaretatt i tråd med den godkjente matjordplanen før det kan gis igangsettingstillatelse:

§ 6.7: Før brukstillatelse eller ferdigtilatelse for bolig, lekeplass, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan gis skal: matjorda håndteres i samsvar med Matjordplan Solbakken allé (Asplan Viak, datert 25.06.2025), godkjent av kommunens landbruksmyndighet.

Dermed er både jordbruk og beredskapsdyrking vurdert som alternative arealformål. I tillegg er det vurdert om lekearealene kan tilrettelegges for jordbruk i krisetider. Kommunedirektøren vurderer at dette er mulig, men ikke praktisk gjennomførbart, og har derfor valgt bort dette alternativet (se planbeskrivelsen side 27). Vurderingen medfører ikke noe endring av plankart og bestemmelser.

Oppsummering: Området har lavt verdi som jordbruksareal, men høyt verdi som framtidig boligområde. De jordbrukskvalitetene som finnes, kan styrke jordbrukets interessen i nærområdet gjennom at matjorden flyttes til et passende mottaksareal.

Agder fylkeskommune

Fylkeskommunedirektøren viser til tidligere uttalelse til saken datert 8. oktober 2024, og har ingen øvrige merknader til saken. Merk: Plan og landbruk har notert at korrekt dator skal være 8 oktober 2023.

Kommunedirektørens kommentar: Fylkeskommunens uttalelser fra 2023 svares ut i dokumentet «Høringsuttaler» (Grimstad kommune, 14.12.2023), se vedlegg 10 til endelig saksbehandling.

Stefan Jonsson arealplanlegger
Grimstad kommune
28.08.2025



Grimstad



Statsforvalteren i Agder

Vår dato:

22.08.2025

Vår ref.:

2021/853

Deres dato:

Deres ref.:

2025/751

GRIMSTAD KOMMUNE

Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon

Heidrun Flognfeldt Andreassen, 37 01 78 50

Høringsuttalelse til begrenset høring av forslag til detaljregulering for Solbakken allé - Vik i Grimstad kommune

Vi viser til oversendelse datert 05.08.2025 fra Grimstad kommune og delegert vedtak om å legge forslag til detaljregulering for Solbakken allé ut til begrenset høring.

Bakgrunn

Vi viser til kommunens redegjørelse for bakgrunnen for at planforslaget nå sendes ut til begrenset høring.

Innspill fra Statsforvalteren

Vi viser til Statsforvalterens uttalelse i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet, av 24.02.2021 samt vår uttalelse til det opprinnelige offentlige ettersynet i brev av 29.09.2023.

I begge de overnevnte brevene ble jordvern hensyn grundig belyst da det innenfor planens avgrensning er registrert dyrka mark som i kommuneplanen er belagt med hensynssone landbruk, samt at planområdet grenser til dyrka mark mot vest og sørvest.

Til offentlig ettersyn skrev vi blant annet følgende:

«Til oppstart oppfordra vi kommunen til å se på mulighetene for en mindre fortetting der landbruksarealene innad i planområdet ikke ble omdisponert. Så langt vi har sett, har det ikke vært konkret vurdert hvorvidt deler av landbruksarealene kunne reguleres til formål som ikke innebar nedbygging. I krisetider vil også små landbruksarealer kunne være av stor verdi. Det kan derfor i et beredskapsperspektiv, være hensiktsmessig som et minimum å regulere deler av landbruksarealene innad i planområdet til formål som innebærer reversible tiltak som muliggjør at noe av landbruksarealet kan dyrkes opp i framtida. Aktuelle formål kan være parsellhager og lekeplass.»



Opprinnelig planvedtak ble oppheva da det ikke var foretatt en reell vurdering av om det var riktig å omdisponere dyrka mark til boligformål. Ved det begrensede offentlige ettersynet er det ikke foretatt endringer i plankart og bestemmelser, men planbeskrivelsen med vedlegg er supplert med nye vurderinger rundt jordvern.

I rundskriv M-1/2025 fra Landbruks- og matdepartementet, utgitt 24.01.2025, understrekes det blant annet at også mindre og inneklemte jordbruksarealer er viktige for matproduksjon og beredskap. Videre trekkes det fram at det er et viktig prinsipp å vurdere alternativer når et planforslag legger opp til å omdisponere jordressurser av god verdi.

Vi finner ikke at alternativer ble konkret og reelt vurdert ved opprinnelig utarbeiding av planen. Når det gjelder de nye vurderingene som er gjort etter at planen ble oppheva, er disse foretatt av forslagstiller. Vi finner ikke at kommunen som planmyndighet har foretatt en selvstendig vurdering av hvorvidt de stiller seg bak forslagstillers vurderinger, herunder konkret vurdert hvorvidt det i tilstrekkelig grad reelt har vært vurdert alternativer, utover at det i oversendelsesbrevet kort konkluderes med følgende:

«Kommunedirektøren står bak forslaget og vurder at boligbyggingen kan gjennomføres uten uakseptable konsekvenser på jordbruksinteressene, herunder bland annet hensyn til beredskap.»

Vi legger til grunn at planmyndigheten før vedtak, synliggjør slike vurderinger og tar stilling til om vurderingene fordrer endringer i plankart og/eller bestemmelser.

Med hilsen

Janne Thygesen (e.f.)
seniorrådgiver
Miljøvernavdelingen

Heidrun Flognfeldt Andreassen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Agder fylkeskommune

Postboks 788 Stoa

4809

ARENDAL



AGDER
fylkeskommune

GRIMSTAD KOMMUNE
Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Dato: 27.08.2025
Vår referanse: 21/05495-18
Deres referanse: PLAN-25/00751-1
Saksbehandler: Ingunn Dahlseng Håkonsen

Grimstad kommune - Uttalelse til begrenset høring av detaljregulering for Solbakken allé,
Vik

Viser til oversendelse 5.8.2025.

Saken gjelder plan for Solbakken alle, Vik. Kommunens vedtak ble opphevet av Statsforvalteren som følge av at det ikke var gjennomført en reell vurdering av omdisponering av dyrket mark til boligformål.

Fylkeskommunedirektøren viser til tidligere uttalelse til saken datert 8.10.2024, og har ingen øvrige merknader til saken.

Med hilsen

Ingunn Dahlseng Håkonsen
Rådgiver
Avdeling for samfunn, plan og miljø

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: STATSFORVALTEREN I AGDER