



Saksframlegg

Arkivsak-dok. PLAN-25/00282-18
Saksbehandler Christine Bjørndal Tønnesen

Utvalg	Møtedato
Kommunestyret 2023 - 2027	25.09.2025
Teknisk utvalg 2023 - 2027	16.09.2025

Detaljregulering for Hove hyttefelt og friluftsområde - Klagebehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret vedtar å ta følgende punkt i klagen til følge:

- Bestemmelse 4.7 endrer ordlyd fra «gjerde i plangrense fram til sjø» til «eksisterende levegg i formålsgrensen til SMB».

Øvrige momenter i klagen oversendes statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Vedlegg

1. Klage fra Naturvernforbundet
2. Tilleggsskriv fra Naturvernforbundet
3. Klage fra Ruth Elisiv Ekeland
4. Klage fra Richard Bjerk
5. Klage fra 15 grunneiere
7. Kommunestyrets vedtak
8. Saksfremlegg vedtaksbehandling
9. Beslutning om utsatt iverksetting
10. Plankart
11. Bestemmelser Hove [21.03.2025]
12. Planbeskrivelse Hove [21.03.2025]
6. Forslagstillers kommentar til klagen

Sammendrag

Detaljregulering for Hove hyttefelt og friluftsområde tilrettelegger for et nytt hyttefelt med 17 hyttetomter på Hoveneset. Planen omfatter i tillegg et større statlig sikret friluftsområde og ivaretagelse av eksisterende grøntområder omkring de nye hyttetomtene. Planvedtaket er påklaget, der klagen i stor grad dreier seg om bevaring av og hensyn til natur, opprettholdelse av eksisterende bruk av området og trafikksikkerhet langs Kjekstadveien.

Bakgrunn

Detaljregulering for Hove hyttefelt og friluftsområde ble vedtatt i kommunestyrets møte den 15.05.2025, sak 25/65. Planen tilrettelegger for et nytt hyttefelt med 17 hyttetomter på Hoveneset. Planen omfatter i tillegg et større statlig sikret friluftsområde og ivaretagelse av eksisterende grøntområder omkring de nye hyttetomtene. Et tidligere foreslått småbåtanlegg i Havnevåg ble tatt ut av planen før vedtak. Adkomst til fritidsboligene vil skje fra Kjekstadveien og følge trasé for dagens gårdsvei fram til hyttefeltet. Adkomstveien benyttes i dag av et eksisterende hyttefelt i området.

Statsforvalteren fremmet innsigelse til planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn, begrunnet med hensyn til naturtyper, strandsone og friluftsliv, og gjaldt forhold knyttet til både

båthavn/badeområde, tiltak i friluftsområdet og til fire av de planlagte hyttene. Gjennom drøftinger og mekling i saken, samt påfølgende omarbeiding av planen, frafalt Statsforvalteren sin innsigelse før planen ble vedtatt.

Det er kommet inn 4 klager på vedtaket. Klagerne representerer grunneiere og naboer i området og Naturvernforbundet. I det videre oppsummeres og vurderes klagenes innhold. Planvedtaket er gitt utsatt iverksetting, se eget vedlegg.

Oppsummering av klager og vurdering

Alle klagenes er kommet inn rettidig og klagerne er vurdert å ha rettslig klageinteresse. Alle klager ligger i sin helhet ved saken.

Klage fra Naturvernforbundet:

Naturvernforbundet beskriver kommunens arealpolitikk som for liberal og utbyggervennlig, med lite hensyn til natur og fremtidige generasjoner. Det vises til Grunnlovens § 112 og naturmangfoldloven § 1, som forplikter kommunen til å forvalte naturen på en bærekraftig måte. Å åpne for stadig ny utbygging i strandsona, vil være å gripe inn i den friheten vi må tilstå framtidens innbyggere og politikere. Naturen er en ikke fornybar og begrenset ressurs. Kommunen plikter å forvalte denne ressursen i et perspektiv utover det å tilgodese interessene til dagens generasjon med god tilgang på kapital. Grimstad kommune trekkes frem som landets dårligste kommune på naturhensyn ifølge Sabimas kommunebarometer 2023. Naturvernforbundet ber kommunen fremskaffe en oversikt over hvor store arealer kommunen har til utbygging, og en vurdering om dette ivaretar intensjonen med forvalteransvaret slik overordnet lovverk har bestemmelser om.

Planen omfatter 17 nye fritidsboliger i et eksponert kystlandskap, med tilhørende infrastruktur. Det påpekes at dette vil føre til store naturinngrep, inkludert bearbeiding av fjellgrunn og tap av biologisk mangfold. Naturvernforbundet mener at planen mangler forståelse for landskapets egenverdi.

Videre mener Naturvernforbundet at det mangler konsekvensutredning for naturmangfold og klimagassutslipp, til tross for krav fra Statsforvalteren. Området inneholder truede arter og utvalgte naturtyper, som ikke er tilstrekkelig vurdert, hevder klager. Planbeskrivelsen og saksfremstillingen inneholder ingen vedlegg om naturmangfold, noe som svekker beslutningsgrunnlaget. Til klagen følger det et tilleggsskriv som utdyper hva Naturvernforbundet mener om saksbehandlingsfeil knyttet til konsekvensutredning. Det hevdes at det heller ikke er gjort vurderinger av CO₂-utslipp knyttet til utbyggingen, noe som strider mot nasjonale og internasjonale klimaforpliktelser.

Naturvernforbundet konkluderer med at planen har alvorlige saksbehandlingsfeil, det foreligger utilstrekkelig kunnskapsgrunnlag om naturverdier og klimagassutslipp. Planen bør stoppes, og kommunen må ta sitt forvalteransvar på alvor.

Vurdering:

Klager mener at området ikke ble konsekvensutredet da det ble lagt inn i kommuneplanen, dette er ikke helt riktig. Området er en del av konsekvensutredningen til kommuneplanarbeidet. For reguleringsarbeidet er det vurdert at tiltakene ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Formålet med konsekvensutredninger er å sørge for at virkningene av planer og tiltak som kan få vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn blir belyst og vurdert. Konsekvensutredningen skal bidra til at virkningene for miljø og samfunn blir tatt hensyn til i planleggingen og når det tas stilling til om en plan eller et tiltak skal gjennomføres. Regelverket om konsekvensutredninger er hjemlet i plan- og bygningsloven, og de nærmere kravene til konsekvensutredning følger av forskrift om konsekvensutredninger. Selv om kommunen har vurdert at det ikke utløses krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger i denne saken, betyr ikke det at det ikke er gjort vurderinger knyttet til naturverdiene i området. Gjennom planprosessen er det gjort avveininger mellom utbyggingsområder og naturhensyn. Tomtene er delvis bearbeidet etter høringen, for å i større grad hensynta de viktige natur- og friluftshensynene i området.

De områdene som er regulert til grøntområder er gitt et strengere vern enn områdene ikke var regulert, gjennom hensynssoner med tilhørende bestemmelser. Tidligere forslag om småbåthavn er tatt ut av planen, dette for å ivareta hensyn til naturmangfold og naturverdier i og ved vannet. Det er også gjort endringer i bestemmelsene for å ivareta hensyn til naturtyper og friluftsliv. Det har

vært dialog med Statsforvalteren i forbindelse med deres innsigelse, der Statsforvalteren har akseptert planen med omforente endringer som er gjort etter at planen lå ute til offentlig ettersyn. Naturtypene i Havnevåg; strandeng, strandsump og ålegras, samt verneområde for sjøfugl (Sundholmen), blir ikke lenger berørt av planforslaget da nye tiltak i tilknytning til sjøområdene ikke lenger er en del av planen. For den registrerte naturtypen kystlynghei, som strekker seg over et større område på Hoveneset, er de hjemlede tiltakene i planen justert slik at konflikten er redusert sett i forhold til tidligere forslag.

Klimagassutslipp er ikke særskilt beregnet, men tiltakets omfang vurderes som begrenset i et nasjonalt klimaperspektiv. Kommunen mener at planprosessen har ivarettatt krav til kunnskapsgrunnlag og det anses ikke å være begått saksbehandlingsfeil som medfører ugyldighet.

Klage fra Ruth Elisiv Ekeland:

Planvedtaket påklages fordi det i løpet av planprosessen ikke er gjort noen utredning eller annen faglig vurdering av konsekvenser for trafikksikkerheten på Kjekstadveien.

Kjekstadveien er en ett-felts vei uten noen form for tilrettelegging for fotgjengere og syklist. Veien er en blindvei som ender på en campingplass. Veien er allerede i dag overbelastet fra mai til oktober. Flere uker i denne perioden er Kjekstadveien skolevei for barna.

Konsekvensene burde vært klarlagt. I høringsuttalelsene er trafikksikkerheten ikke vurdert.

Ekeland ber Statsforvalteren vurdere om planvedtaket kan bli stående når et så viktig spørsmål er neglisjert i planprosessen.

Planvedtaket påklages også på grunn av saksbehandlingsfeil for brudd på rikspolitiske retningslinjer for barns interesser i planlegging. Barn og unges interesser berøres sterkt i denne plansaken, både pga. tap av verdifulle leke- og rekreasjonsområder og fordi Kjekstadveien benyttes av barn og unge som skolevei. Planmyndigheten er pålagt å ivareta barns interesser i planleggingen. Ekeland kan ikke se at kommunen har gjort noen anstrengelser for å høre barn og unges interesser i denne planprosessen. Ekeland ber Statsforvalteren vurdere om dette kvalifiserer for saksbehandlingsfeil.

Vurdering:

Det planlegges for lav trafikkøkning sammenlignet med dagens bruk av Kjekstadveien. Veien er smal og uten gang- og sykkelvei, med lav fartsgrense. I dag har veien en ÅDT på 500. Innenfor området som har adkomst fra Kjekstadveien er det ca. 60 boliger og ca. 100 fritidsboliger. I tillegg kommer campingdriften. Etter kommunedirektørens vurdering vil 17 nye fritidsboliger utgjøre en lav trafikkøkning på Kjekstadveien. Kommunedirektøren opprettholder sin vurdering om at Kjekstadveien vil være mer trafikksikker med lav fartsgrense, enn om veien blir utvidet til en bedre standard der farten vil øke. Fylkeskommunen som veiforvalter, har ikke hatt merknader vedrørende trafikksikkerheten på Kjekstadveien.

Når det gjelder barn og unges interesser, skal kommunen påse at deres interesser blir hørt. Innspill både fra elevrådet og andre brukere av området har belyst områdets viktighet for barna som bor og oppholder seg her. Kommunen har i sin vurdering av saken vurdert at planen ikke vil hindre bruk av området. Det som omtales som Rødhetteskogen vil forbli uberørt. Både Rødhetteskogen og tjernet ligger innenfor de områdene som i planen er regulert til friområde med hensynssone. Bestemmelsene til formålet og hensynssonen gir begrensninger på hvilke tiltak som er lov å utføre her. Hensikten er å bevare disse områdene slik de er, slik at naturen tas vare på og kan benyttes av allmennheten og elever til aktivitet og rekreasjon. I sjøen, der det tidligere var foreslått en båthavn, reguleres det nå ingen nye tiltak. Det vil si at Havnevåg vil forbli som i dag, og også her kan aktiviteten fortsette som tidligere.

Planen har også gitt skogsområdene et strengere vern enn det har i dag, slik at en sikrer at skogen består og kan benyttes. I tillegg tilrettelegges det for mindre tiltak innenfor området som gjør at det statlig sikrede friluftsområdet blir enda mer tilgjengelig enn tidligere. I etterkant av at klagen kom inn inviterte kommunen representanter fra skolen og elevrådet på befaring. Under befaringen viste elevene/skolen fram de områdene de vanligvis benytter, og reguleringsplanen ble gjennomgått og forklart. Kommunen fikk bekreftet at områdene som er mye i bruk til aktivitet, sammenfaller med de områdene som er regulert til grøntområder med hensynssone i planen. Samtidig oppfatter kommunedirektøren at skolen og elevene var tilfreds med at disse områdene blir ivarettatt og videreført slik de er i dag, og at barna kan fortsette å bruke skogen og Havnevåg.

Klage fra Richard Bjerk:

Bjerk peker på at planen tillater å sette opp gjerde på nausteiendommen. Gjerder i strandsonen og andre stengsler prøver de fleste kommuner å forhindre, men ikke Grimstad kommune. Inngjerding vil stenge for allmennhetens ferdsel, vil virke skjemmende i området, og vil åpne opp for at andre rettighetshavere i Havnevåg må likebehandles ved at også andre kan inngjerde sin eiendom.

Vurdering:

Kommunedirektøren har vurdert bestemmelsen og finner grunn til å endre ordlyden her. Bestemmelsen er upresis og vanskelig å tolke. Ifølge forslagstiller har det ikke vært til hensikt å tillate nye gjerder ved vannet, men å videreføre eksisterende levegg ved naustet. Klagen anbefales tatt til følge ved å endre ordlyden i bestemmelse 4.7 fra «gjerde i plangrense fram til sjø» til «eksisterende levegg i formålsgrensen til SMB». Bestemmelsen vil i sin helhet lyde:

Uthus/naust/badehus UNB

Naust på inntil 7,7 m x 4,5 m = 35 m² (som opprinnelig) med gesims- og mønehøyde på 3 og 5 meter målt fra opprinnelig grunnmur, tillates. Bygningen skal ha tradisjonell utførelse og materialbruk. Eksisterende levegg i formålsgrensen til SMB, samt dekke på uteområdet tillates.

Det vil tillate at eksisterende situasjon kan opprettholdes, men det gis ikke tillatelse til nye tiltak.

Klage fra 15 grunneiere og naboer:

Klagerne er grunneiere, naboer og aktive brukere av området. Klager viser til Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, som er revidert i 2025. Det vises særlig til punkt 3.5 i retningslinjen, som sier at det skal kartlegges hvorvidt det er fortettingspotensial i eksisterende hytteområder før nye områder bygges ut, og til punkt 3.10; Kommunen skal dokumentere et reelt behov for flere hytter.

Klager hevder at disse kravene ikke er fulgt i saken, noe som er svært alvorlig siden det gjelder et inngrep i et viktig friluftsområde med stor lokal betydning. Kommunen må forholde seg aktivt til gjeldende nasjonale føringer, dokumentere etterlevelsen i saksfremstillingen og vise åpenhet og ansvarlighet overfor egne innbyggere. Det er ikke akseptabelt at kommunen overser eller bagatelliserer nye retningslinjer som er laget nettopp for å styrke klima- og naturhensyn i slike saker. I det videre tar klagen opp hensynet til barn og unges interesser, allemannsretten og naturverdier. Det vises til at et lignende prosjekt i Risør nylig ble avvist på grunnlag av samme retningslinjer, og at saken mangler dokumentasjon.

Klager har også bedt om at det ikke igangsettes tiltak på det aktuelle området før klage er behandlet.

Vurdering:

Kommunen har gjennom overordnede føringer valgt hvor man ønsker utvikling. Disse overordnede føringene fastsettes i arbeidet med kommuneplanen. Planområdet ble avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel i 2020, og arbeidet med reguleringsplanen har pågått over flere år. Planretningslinjene det vises til er nye i 2025, og er kommet når planarbeidet allerede har pågått i flere år. Planarbeidet vurderes ikke å være i strid med disse, da det er gjort et arbeid med å vurdere tiltakene som planen hjemler. Det er gjort vurdering av landskap, naturverdier og allmennhetens tilgang til områdene, samt barn og unges interesser. Havnevåg, skogsområder og det statlig sikrede friluftsområdet er videreført og styrket gjennom planbestemmelser.

I brev av 03.07.2025 har kommunen fattet beslutning om utsatt iverksetting av vedtaket (se eget vedlegg). Formålene GN1-2, o_GN og TV1-6 er unntatt fra beslutningen, dette for å sikre at bestemmelsene for disse områdene gjelder fra vedtakstidspunktet.

Konklusjon

Kommunedirektøren opprettholder tidligere vurderinger og mener at de påklagede forholdene er ivarettatt i planen. Klage vedr. bestemmelse om å tillate gjerde i strandsonen anbefales tatt til følge ved å justere ordlyden i bestemmelsen. Øvrige momenter i klagen oversendes statsforvalteren for endelig avgjørelse.