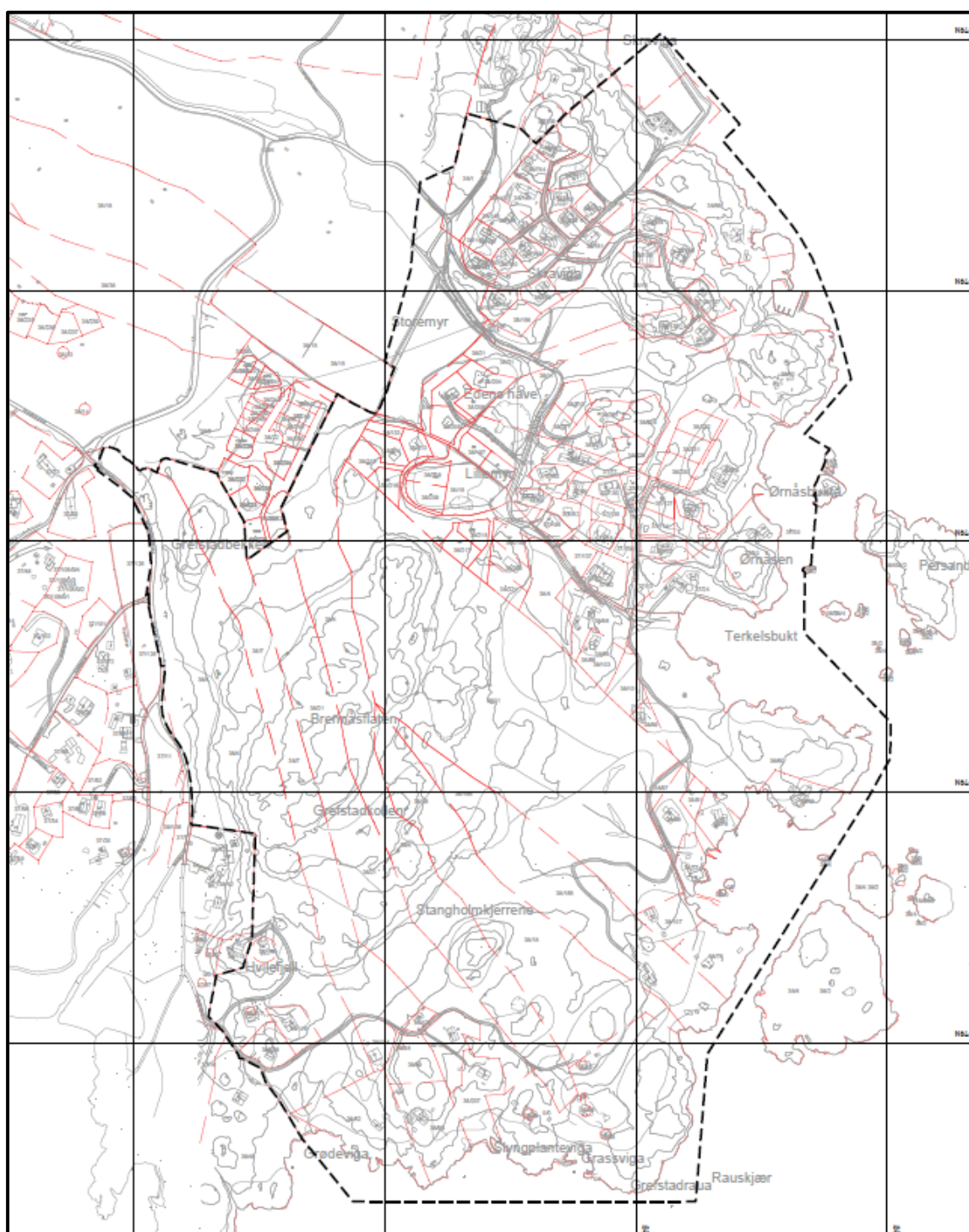


PLANPROGRAM FOR DETALJREGULERINGSPLAN NYE TERKELSBUKT GRIMSTAD KOMMUNE



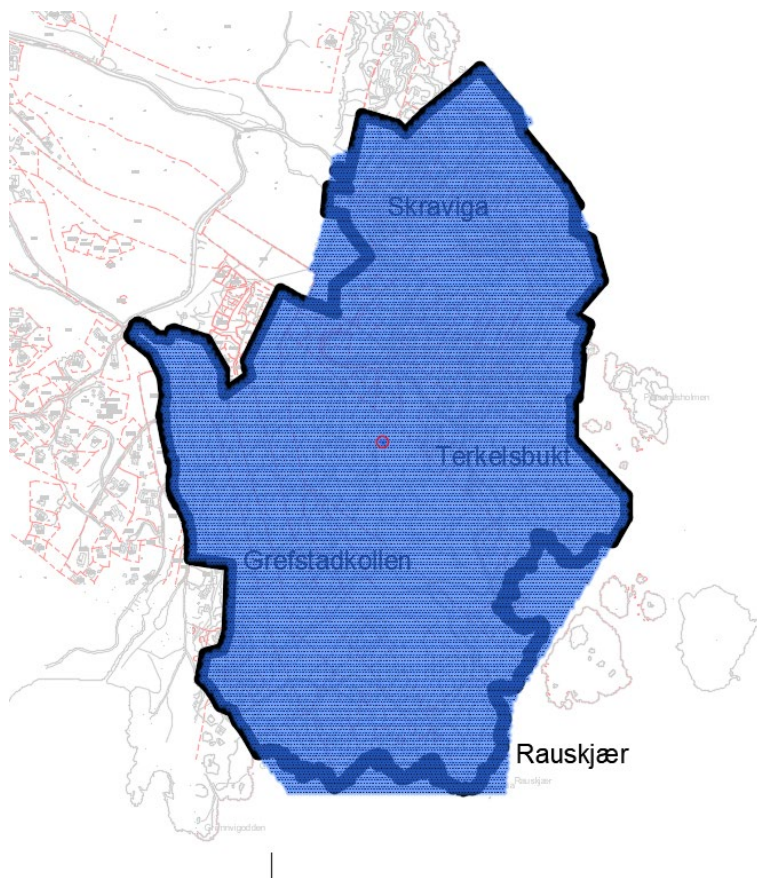
Figur 1-1 Plangrense ved varsel om oppstart. Kilde: EgdePlan

Dato: 06.05.2025

FORORD

Etter at høringsfristen ved varsel om oppstart av planarbeid for Nye Terkelsbukt utløp 08.04.2025, var det kommet inn 47 merknader og innspill. Planprogrammet er justert i henhold til innkomne merknader, dialog med Grimstad kommune og etter befaring av området:

- Innsnevring av varslet planavgrensning, se figur 1-2.
 - o Uregulert areal i sjø er trukket ut av planen, plangrensen følger kystlinjen
 - o Landbruksområdet, vest for adkomsten til Terkelsbukt, er tatt ut av planområdet
- Justert antall boenheter (boliger og fritidsbebyggelse)
- Kombinasjon av bolig- og fritidsboligformål versus kun fritidsboligformål skal utredes som to alternative prinsipper
- Avgrensning mot til strandsonen (se figur 2-3) og tydeliggjøring av områder som skal bygges/fortettes
- Satt inn at anleggsstøy skal vurderes i planbeskrivelsen
- Overvannshåndtering/økt avrenning til sjø, er tatt inn i ROS, vannmiljø og tekniske planer
- Radon er nevnt i kap. 4.3, under ROS og aktsomhetsområde for Radon er satt inn i kap. 6.6
- Temakartene i kap. 6 har fått markert planområde (de som ikke har varslingsgrense)
- Temakart for ålegress er tatt inn i Kap. 6
- Justering av tekst, ut ifra endringene over



Figur 1-2 Det blå området er avgrensning ved varslet oppstart og den svarte linjen er justert plangrense i revidert planprogram.

INNHOLDSFORTEGNELSE

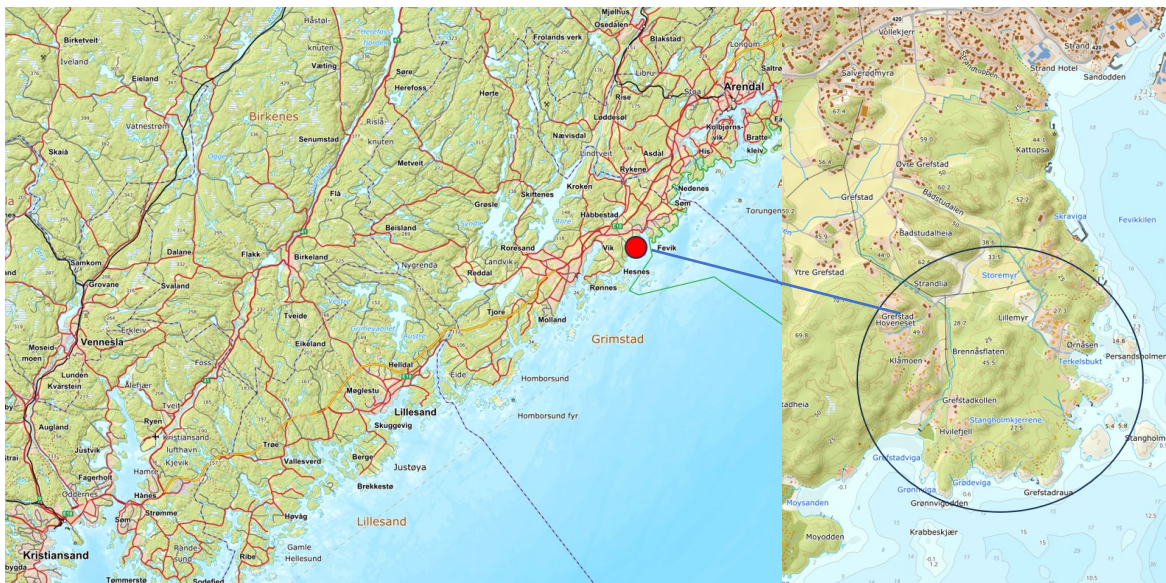
1	Bakgrunn	1
1.1	Bakgrunn og formål	1
1.1.1	Formål	1
1.1.2	Planoppstart	2
1.2	Krav om konsekvensutredning – utløsningskriterier	2
1.3	Planprogram.....	3
2	Beskrivelse av planområdet	3
2.1	Planområdet – beliggenhet, avgrensning og beskrivelse	3
2.1.1	Beskrivelse av planområdet.....	3
2.1.2	Eiendomsforhold	5
2.1.3	Avgrensning av planområdet.....	5
2.2	Planforslaget – planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	5
2.2.1	Planlagt utbygging	5
2.2.2	Alternativer som skal utredes.....	7
2.2.3	0-alternativet	7
2.2.4	Utvikling av plangrepet.....	7
3	Gjeldende planer, retningslinjer og føringer.....	8
3.1	Nasjonale mål, lover og forskrifter	8
3.1.1	Nasjonale mål.....	8
3.1.2	Lover og forskrifter	8
3.2	Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	8
3.3	Regionale planer	9
3.4	Kommunale planer og retningslinjer	10
3.4.1	Kommuneplanens samfunnsdel.....	10
3.4.2	Kommuneplanens arealdel (KPA)	10
3.4.3	Pågående rullering av kommuneplanens arealdel – innspill	11
3.4.4	Andre kommunale planer og retningslinjer som gjelder planområdet.....	12
3.4.5	Reguleringsplaner	12
4	Oversikt over tema som skal beskrives eller konsekvensutredes	14
4.1	Generelle utredningsbehov i planforslaget	14
4.2	Utredningstema etter håndbok M-1941.....	14
4.2.1	Metode og struktur.....	14
4.2.2	Kunnskap og kildebruk.....	15

4.2.3	Naturmangfold - definisjon av tema og beskrivelse av dagens situasjon	16
4.2.4	Vannmiljø - definisjon av tema og beskrivelse av dagens situasjon.....	17
4.2.5	Landskap - definisjon av tema og beskrivelse av dagens situasjon	19
4.2.6	Friluftsliv - definisjon av tema og beskrivelse av dagens situasjon	20
4.2.7	Kulturmiljø - definisjon av tema og beskrivelse av dagens situasjon	22
4.3	Andre fagtema med egen fagrapport	23
4.4	Tema som skal redegjøres for i planbeskrivelsen	24
5	Planprosess, medvirkning og framdrift	25
5.1	Planprosess og informasjon.....	25
5.2	Medvirkning	25
5.3	Foreløpig fremdriftsplan	26
6	VEDLEGG – UTVALGTE Eksisterende kartlegginger	27
6.1	Naturmiljø	27
6.2	Vannmiljø	30
6.3	Landskap	32
6.4	Friluftsliv.....	33
6.5	Kulturmiljø.....	36
6.6	Risiko- og sårbarhet	37

1 BAKGRUNN

1.1 Bakgrunn og formål

Planprogrammet gjelder et område som ligger i nordre del av Grimstad kommune, omtrent 2 km i luftlinje sør for Feviktoppen. Store deler av varslet område er allerede regulert til hytter/fritidsbebyggelse etter eldre lovverk i planene for Grefstad, Skravika og Terkelsbukt. Resterende del av varslet område er i gjeldende kommuneplan i all hovedsak avsatt som «Nåværende fritidsbebyggelse» og LNFR.



Figur 1-3 Varslet område ligger i Grimstad kommune, sør for tettbebyggelsen i Fevik.

EgdePlan AS har sammen med Lindal Arkitekter fått i oppdrag av Trygun AS å utarbeide en reguleringsplan for Nye Terkelsbukt. Lindal Arkitekter har ansvar for prosjektledelse, skisser og 3D modeller og EgdePlan AS har ansvar for KU for friluftsliv og planprosessledning. Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS (veg, VA og 3D-modeller), Faun Naturforvaltning (KU naturmiljø og KU vannmiljø) og Vill Plan (Planprogram, KU kulturmiljø og KU landskap) er engasjert som rådgivere i planarbeidet.

1.1.1 Formål

Formålet med planprogrammet er å beskrive formål, innhold og prosess for detaljreguleringen av området; kort sagt en plan for gjennomføring av planarbeidet som sikrer at beslutninger tas på et riktig grunnlag. I programmet defineres utredningsbehov og premisser for utredningene som skal gjennomføres.

Formålet med igangsatt planarbeid er å oppdatere gjeldende reguleringsplaner i samsvar med nasjonale forventninger. Vesentlige tema vil være optimalisering av parkering, renovasjon, utforming av bebyggelse, herunder fortetting. På uregulerte arealer innen varslet område planlegges utvikling innen et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til fritidsboliger. Det er ikke planlagt nye tiltak i uregulerte områder i 100-meters beltet, utover tiltak av allmenn interesse, for eksempel forbedring av kyststien og/eller tilrettelegging for opplevelse av kulturminner.

1.1.2 Planoppstart

På bakgrunn av innsendt planinitiativ ble det avholdt oppstartsmøte 10.05.2023. Kommunens foreløpige vurdering i forbindelse med den pågående rulleringen av KPA (kommuneplanens arealdel), var at det er knyttet usikkerhet til i hvilken grad det er et ønske om å bygge ut området til fritidsboliger, med tanke på ivaretagelse av kystnære områder. Ettersom kommuneplanens arealdel på dette tidspunkt var i oppstartsfasen, ble det anbefalt å avvente videre behandling av innsendt planinitiativ.

Som del av utviklingen av prosjektet ble det i april 2024 sendt et innspill til rulleringen av kommuneplanens arealdel (KPA) som omhandlet ønske om å kunne etablere boliger nord i planområdet. Etter fremdriftsplanen skulle KPA blitt vedtatt i april 2025, men arbeidet er blitt forsinket. Frist for merknader til KPA var våren 2024 og grovsilingen av innspillene var oppe til politisk behandling vår/sommeren 2024 (kommunestyret 22.05 og 18.06.2024). Det kom flere innspill i og rundt planområdet, bla. et innspill om å ta ut fremtidig fritidsbebyggelse på Grefstad, for mer informasjon se kap. 3.4.3.

Tiltakshaver besluttet, etter avtale med administrasjonen, å melde oppstart av planarbeidet våren 2025. Det legges opp til en samkjøring av planprosessen for Nye Terkelsbukt og prosess fram til vedtak av KPA.

Ettersom boligformål ikke er i tråd med overordnet plan, har Grimstad kommune framsatt krav om at endring fra fritidsboligformål til kombinasjon av bolig- og fritidsboligformål blir utredet i planarbeidet. For å synliggjøre konsekvensene vil det i planprosessen utredes to prinsipper for utbygging: ett med en kombinasjon av bolig- og fritidsbebyggelse og ett med kun fritidsbebyggelse. De to prinsippene er ytterligere beskrevet i kap. 2.2.1.

1.2 Krav om konsekvensutredning – utløsningskriterier

I referat fra oppstartsmøtet viser kommunen til at tiltaket utløser krav om konsekvensutredning jf. Forskrift om konsekvensutredning § 11:

«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. Deler av planområdet omfattes av 100-metersbeltet, og et enda større område er i kommuneplanens arealdel avsatt med hensynssone friluftsliv. Synlighet og visuell påvirkning er særlig aktuelt å vurdere for planer i eller i nærheten av viktige friluftsområder der opplevelsen av omgivelsene er viktig for brukerne.

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»

En endring fra fritidsbebyggelse i overordnet plan (KPA) til boligformål i reguleringsplanen utløser krav til konsekvensutredning etter § 6 b) *reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I... Jf. vedlegg I pkt. 25: Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.* Dette vil gjelde den nordligste delen av varslet område..

På bakgrunn av de nevnte forhold utarbeides et planprogram. Det legges opp til å konsekvensutrede de temaene der planforslaget vil kunne få vesentlige konsekvenser. Dette drøftes nærmere i kapittel 4.

1.3 Planprogram

Planprogrammet skal legge rammene for utredningsprosessen, og videre legge grunnlag for planarbeidet og utredninger som belyser konsekvensene for planarbeidet. Planprogrammet skal også beskrive hvordan arbeidet skal gjennomføres.

Etter forskrift om konsekvensutredning kap. 4 skal planprogrammet klargjøre formålet med planarbeidet og inneholde/omtale

- Planen eller tiltaket, det berørte området og de problemstillingene som i den konkrete saken anses viktige for miljø og samfunn
- Hvilke forhold som skal utredes, og hvilke metoder som er tenkt benyttet for å skaffe nødvendig kunnskap
- Relevante og realistiske alternativer og hvordan disse skal vurderes i konsekvensutredningen
- Planprosessen, med frister i prosessen, deltakere og plan for medvirkning fra særlig berørte grupper og andre
- Kart over det berørte området

Planprogrammet er utarbeidet på bakgrunn av mal for planprogram hentet fra veileder M- 1941; konsekvensutredning av klima og miljø (Miljødirektoratet).

2 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

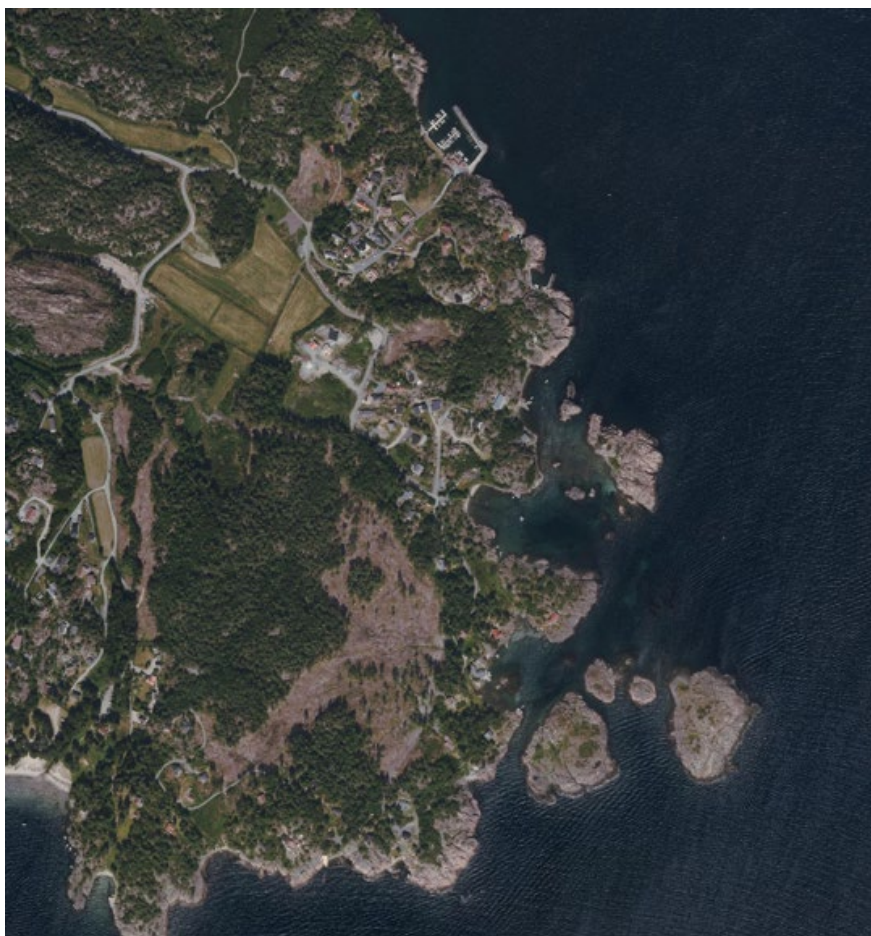
2.1 Planområdet – beliggenhet, avgrensning og beskrivelse

2.1.1 Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger i Grimstad kommune, i underkant av 7 km fra Grimstad sentrum. Nærmeste hovedveg er fv. 420, Fevikveien, nord for planområdet.

Selve planområdet ligger i et område med noe utbygging, både gjennom feltutbygginger og spredt fritidsbebyggelse i strandsonen. For øvrig er planområdet hovedsakelig utmark og skog. Området er tilgjengelig fra nord og øst via interne veger og stier. Mot øst og sør grenser det til sjøen (Fevikskilen, Ørnåundet og Terkelsbukt). Den høyeste toppen innenfor planområdet er 45 moh. Nord/øst for området ligger Kattopsa som har en høyde på 44 moh. og Badstudalheia rett nord for området er ca. 68 moh.

Området ligger tett på kysten og havet like vest for Fevikskilen. Langs kysten avgrenses planområdet av Skraviga i nord og Rauskjær i sør. Terkelsbukt ligger sentralt mellom ytterkantene i området. Landskapet gir et småkupert inntrykk der oppstikkende skogdekte knauser, er karakteristiske. Skogen er variert med lav furuskog ytterst mot kysten. Løvskog finner vi langs jordbruksarealene og lenger inn i landskapet. Løvskogen har mange varmekjære arter som eik, bøk, ask og lind. Kyststripen er typisk for Sørlandet med en masse små holmer, sund og skjær som danner en flikete kontur mot havet. Ned mot strandkanten preges området av nakne svaberg og lune vikar. Ytterst sees større øyer som skjærer mot havet.



Figur 2-1 Ortofoto av planområdet i 2021. Kilde 1881.

Nord for planområdet ser vi deler av større sammenhengende og aktive landbruksarealer som hører til gårdene på Grefstad. Bebyggelsen består av tradisjonelle eneboliger og gårdsbebyggelse lengst nord. Fritidsbebyggelsen finner vi i strandsonen langs hele planområdet. Den består utelukkende av enkelt hytter med egne tomter langs kyststripen. I senere tid er det også etablert enkelte hyttefelt bla. Skraviga og Terkelsbukt. Eiendomsstrukturen viser at gårdene lenger oppe har hatt stripeeiendommer til sjøen. I senere tid er arealene ved sjøen delt opp og solgt til enkelttomter som nå i relativt stor grad er bygget ut med fritidsbebyggelse. Kyststien går gjennom planområdet. Dette er en skiltet turmulighet med varierende tilrettelegging. Det er et mål for Agder Fylkeskommune at dette skal bli en sammenhengende kyststi langs hele fylkets kystlinje. Deler av stien går tett i strandkanten, mens andre steder følger den veier inne i de bebygde områdene. Øvrig infrastruktur i planområdet består av private veier og VA anlegg.



Figur 2-2 Typiske landbruksområder i nord på flate kiler mellom bergene (til venstre). Strandsonen består for en stor del av svaberg, strender og lav furuskog (Bilder: Vill Plan AS)

2.1.2 Eiendomsforhold

De største eierne innenfor planområdet kommer frem av tabellen under. I tillegg er det eiere av fritidsboliger med tilhørende eiendommer. Nøyaktig varslingsliste vil komme frem ved digital varsling.

Gnr./bnr.	Hjemmelshaver
38/4	Jenny M Tønneestøl Vestby
38/7, 11	Trygve Anders T Gundersen
38/18	Åse Van R Skarengland
38/21	Kristian Steinli
38/165	Kjell Jørgen Grevstad og Liv M Grevstad Larsen

2.1.3 Avgrensning av planområdet

Planområdet inkluderer areal i nordøst som er regulert i eksisterende planer for Terkelsbukt, Grefstad og Skravika samt uregulert område i sørvest som er avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende kommuneplan. Planavgrensningen omfatter en rekke eiendommer innen gnr. 37 og 38. Innenfor de tre regulerte områdene er det utparsellert selveiende hyttetomter. I det uregulerte området er det lokale grunneiere. Planområdet omfatter også noen mindre arealer i sjø i allerede regulerte områder.

Planavgrensningen i nord går inntil og overlapper noe med gjeldende planer, for å sikre adkomst til planområdet. Revidert planavgrensning er totalt på ca. 536 daa.

2.2 Planforslaget – planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

2.2.1 Planlagt utbygging

Tiltakshaver ønsker å bidra til en helhetlig utvikling av området med en visjon om å tilrettelegge for økt tilgjengelighet og bruk av strandsonen for alle brukergrupper. Utbyggingen skal ta hensyn til friluftsliv, naturmiljø, kulturmiljø og landskapsverdier i området. Planforslaget skal være i tråd med overordnede bærekraftsmål og kommuneplanens fokusområder.

Detaljreguleringen skal også sikre allmenhetens tilgang til friluftsområdene innenfor planområdet. Dette gjelder særlig tilgjengeligheten til 100-metersbeltet og friluftsområdene langs og ved sjø.

Reguleringsplan PBL 2008

Linjesymbol

- Plangrense
- Grense mellom utbyggingsområde og strandsone

Bolig

Fortetting

Fritidsbolig

Strandsone

Storemyr

Grefstadberget

Brønnåsflaten

Grefstadkollen

Stangholmkjerrene

Ørnåslia

Ørnåsen

Terkelsbukta

Persandsheia

Grøden

Stangplanten

Grassviga

Grøstadraua

Rauskjær

6

2.2.2 Alternativer som skal utredes

Det er avklart med Grimstad kommune at det skal utredes to prinsipper for utvikling av området; at varslet område utbygges med *en kombinasjon av fritids- og helårsboliger*, eller at utbyggingen kun gjelder *fritidsboliger*. De to alternative prinsippene vil videre omtales som alternativ 1 og 2. De to alternativenes fotavtrykk for planlagt bebyggelse, samt plassering av teknisk infrastruktur som veg, vann og avløp og uteoppholdsareal/grøntområder, lekeplasser mm. iht. kommunens krav, skal kartfestes og kort beskrives. Kartfestingen og beskrivelsen vil være et viktig grunnlag for de tematiske konsekvensutredningene som skal gjennomføres, se kap. 4.2.

Anlegg og andre tiltak vil i prinsippet være det samme for de to alternativene, men kan avvike noe på grunn av trafikkbelastning og kommunale krav til for eksempel uteoppholdsareal, lekeplasser osv.

Begge alternativene vil etterstrebe å ikke gå inn i strandsonen, jf. figur 2-3, i de uregulerte områdene.

Alternativ 1

Alternativ 1 skal vise et konsept med ca. 50 boliger og ca. 75 fritidsboliger fordelt innen varslet område. Boligene legges som en forlengelse av eksisterende boligfelt, nord for høydedraget. Høydedraget vil danne et naturlig skille mellom bolig- og fritidsbebyggelse. Ca. 50 av fritidsboligene planlegges i området som i dag er uregulert, mens ca. 25 gjelder fortetting innen regulerte områder. I sør vil fritidsboligene plasseres slik at de vil være en dynamisk forlengelse av eksisterende hyttefelt i Grefstad-Terkelsbukt-området.

Alternativ 2

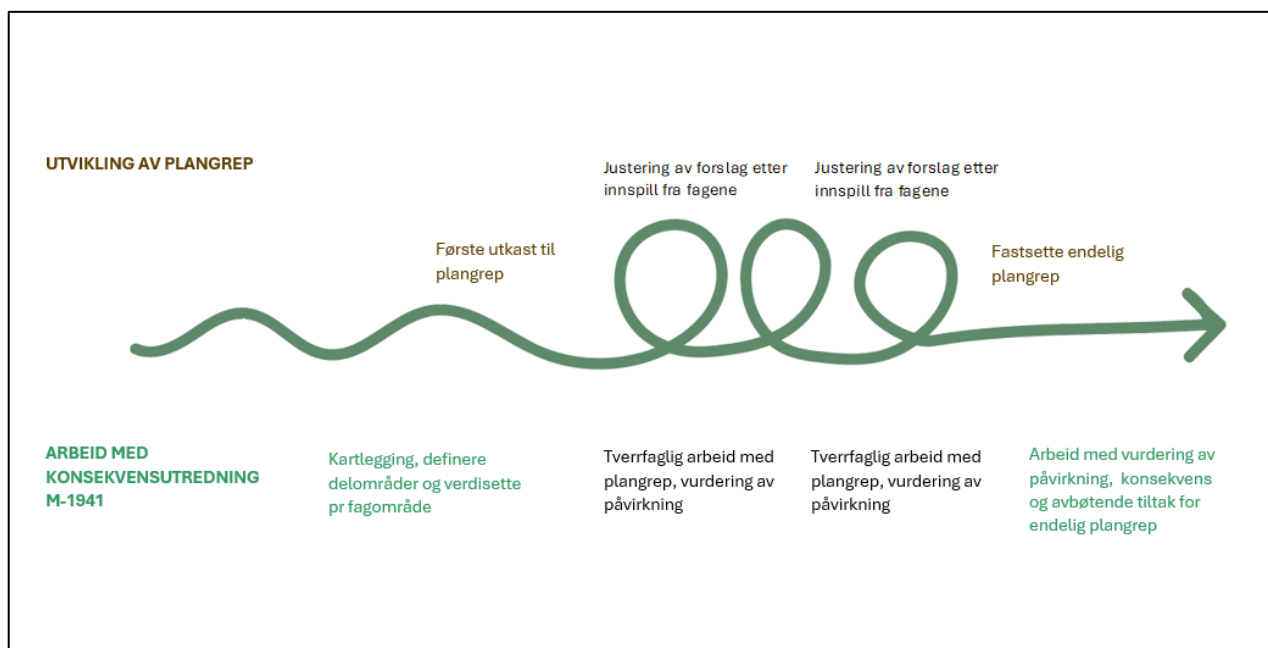
Alternativ 2 skal vise et konsept med ca. 125 fritidsboliger fordelt innen varslet område. Ca. 100 av disse planlegges i dagens uregulerte område med avgrensning mot eksisterende boligfelt i nord. I sør vil utbyggingen være en dynamisk forlengelse av eksisterende hyttefelt i Grefstad-Terkelsbukt-området. De resterende ca. 25 fritidsboliger gjelder fortetting likt alternativ 1.

2.2.3 0-alternativet

0-alternativet skal vise den sannsynlige utviklingen av området dersom prosjektet ikke blir gjennomført. Det utgjør sammenligningsgrunnlaget for alternativene som skal utredes, i henhold til forskriften til konsekvensutredning § 20 – «beskrivelse av miljøtilstanden». Her heter det at et nullalternativ skal beskrives med en redegjørelse for miljøtilstand og hvordan miljøet antas å utvikle seg dersom planen ikke gjennomføres. For Nye Terkelsbukt inkluderer 0-alternativet gjeldende planer for fritidsbebyggelse med mer; Grefstad (planID. 92), Skravika (planID. 155) og Terkelsbukt (planID. 164). Veiplan for ny hovedadkomst til Strandlia og Grefstad vestre (planID 178) er stort sett opphevet og tas derfor ikke med i 0-alternativet.

2.2.4 Utvikling av plangrepet

Utviklingen av plangrepet vil skje gjennom planprosessen. Innledningsvis utvikles ett konsept for utbygging med en kombinasjon av boliger og fritidsboliger og ett konsept for fritidsboliger. Fotavtrykkene for de to konseptene vil være ulike som følge av typologi, antall enheter, grad av tilrettelegging, tilgjengelighet og standard på infrastruktur. De to konseptene, eller alternativene, vil utredes som omtalt i kapittel 2.2.2. Resultatene herfra vil bearbeides videre til et plangrep gjennom et tverrfaglig arbeid der utrederne for KU-fagene, arkitekt, planrådgiver og rådgivere for tekniske fag bidrar.



Figur 2-4 Skjematisk illustrasjon av tverrfaglig utvikling av plangrep. Ill.: Vill Plan AS

3 GJELDENE PLANER, RETNINGSLINJER OG FØRINGER

3.1 Nasjonale mål, lover og forskrifter

3.1.1 Nasjonale mål

FN har satt 17 overordnede mål for bærekraftig utvikling med mål om å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Disse er nedfelt i nasjonen Norges overordnede politiske mål omtalt i stortingsmeldinger, handlingsplaner, direktiver og konvensjoner som skal legges til grunn ved planleggingen. Overordnet gjelder dette blant annet mål om redusert klimautslipp, redusert transportbehov, estetiske hensyn til landskapet, allmennhetens muligheter for friluftsliv, sikring av biologisk mangfold, sikring av et representativt utvalg av kulturminner og kulturmiljøer, redusert omdisponering av de mest verdifulle jordbruksressursene, tilgjengelighet for alle, nasjonale mål om ivaretagelse av strandsonen mm.

Ettersom planforslagets formål er utvikling av fritidsboliger i kystområde vurderes nasjonale mål og føringer om hyttebygging, strandlinje og nedbygging av naturområder som de vesentligste og mest relevante temaene.

3.1.2 Lover og forskrifter

I tillegg til plan- og bygningslovens (pbl) og forskrift om konsekvensutredning vil planforslaget måtte forholde seg til en rekke sektorlover (f. eks naturmangfoldloven, kulturminneloven, forurensningsloven, mineralloven mv) som har bestemmelser om disponering av arealer og naturressurser.

3.2 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Følgende statlige planretningslinjer, rikspolitiske retningslinjer og andre retningslinjer kommer til anvendelse:

- **Statlige retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021)**

<https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2021-05-21-1563>

Formålet er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk og sikre nasjonale og regionale interesser i 100-metersbeltet langs sjøen som bidrar til en bærekraftig utvikling i tråd med FNs bærekraftsmål. De skal bidra til at det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen og at unødvendig bygging langs sjøen unngås. Retningslinjene peker på at kommunene må balanse vernehensyn mot at strandsonen også gir grunnlag for næring og bosetning langs kysten, og at god arealplanlegging kan gi grunnlag for økt verdiskapning og flere lønnsomme arbeidsplasser. I kap. 9 i planretningslinjen blir det gitt egne retningslinjer til bl.a. kystkommunene i Agder.

- **Rettleier om planlegging av fritidsbustader (20.09.2022)**

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/rettleiar-om-planlegging-av-fritidsbustader/id2929289/?ch=1>

Retningslinjene beskriver utviklingen av fritidsbosetningen i Norge, og setter nasjonale føringer og hensyn som er viktig for å sikre en bærekraftig lokalisering og bruk av fritidsboliger. Det vises til kommunens rolle som planstyremakt der deres viktige oppgave er å vurdere og avverge de ulike konsekvensene av hyttebygging ved å tilrettelegge for utvikling som utløser næringspotensial og positive samfunnsvirkninger og minimerer ulemper for fastboende og konflikter med miljøverdier og eksisterende arealbruksinteresser. Oppdatert kunnskap om verdier og interesser som blir påvirket er viktig for kunnskapsbaserte avgjørelser i planlegging og utbygging av fritidsbosetningen. God medvirkning fra alle interessegrupper bidrar til dette.

- **Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)**

Formålet med retningslinjene er å sikre at klima og energi vektlegges i planleggingen etter PBL og øvrig myndighetsutøvelse og virksomhet nasjonalt, regionalt og lokalt. Klima omfatter både reduksjon av klimagassutslipp, karbonopptak og -lagring og tilpasning til forventete klimaendringer. Retningslinjene tydeliggjør statens forventninger til hvordan dette skal gjøres, og statens bidrag til kunnskapsgrunnlag og veiledning. Retningslinjene skal legges til grunn i enkeltvedtak etter pbl. En generell retningslinje er at hensynet til klima, natur og energi skal ha høy prioritet i sektorens arbeid og sees i sammenheng. Det skal også tas hensyn til effektiv ressursbruk for samfunnet.

- **Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025)**

Formålet med retningslinjene er å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser. Regional og kommunal planlegging er viktige virkemidler for å følge opp bærekraftsmålene og Norges nasjonale og internasjonale forpliktelser på natur-, klima- og miljøområdet. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og lokalsamfunn, legge til rette for verdiskapning og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Planleggingen skal samtidig bidra til reduserte klimagassutslipp, et klimatilpasset samfunn og ivaretagelse av kulturmiljø og naturmangfold, samt redusere tapet av dyrket mark, natur-, villrein- og friluftsområder og karbonrike arealer.

- **Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen (1995)**

Formålet med rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen er å:

- Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.
- Gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.
- Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

3.3 Regionale planer

- **Areal og transportplan Arendalsregionen (ATP Arendalsregionen, 2019)**

ATP Arendalsregionen skal legge felles og langsiktige rammer for bolig-, areal- og transportutviklingen i Arendalsregionen i et 2040-perspektiv, dvs. for de fire kommunene Arendal, Grimstad, Froland og Tvedestrand.

Målet er en samfunnsutvikling som er klimavennlig, fremmer folkehelsen, bedrer trafikksikkerheten og legge til rette for god utvikling av regionens byer og tettsteder: www.atp-arendalsregionen.no

- ***Regional plan for vannforvaltning i vannregion Agder 2022-27***

Formålet med vannforvaltning er å beskytte vannmiljøet mot forringelse, og å forbedre og gjenopprette miljøtilstanden der forholdene ikke er gode nok. Vannforvaltningsplanen skal koordinere og samordne vannforvaltning og arealbruk både på tvers av sektorer og på tvers av kommune- og fylkesgrenser. Planen angir miljømål for alt vann i elver, innsjøer, kystvann og grunnvann. I tillegg til å fastsette miljømålet angir planen når man skal nå målene, og hvilke tiltak som må prioriteres for å nå miljømålene.

- ***Regionplan Agder 2030 (Agder fylkeskommune)***

Regionalplan Agder 2030 ble vedtatt høsten 2024. Planen har fokus på bl.a. verdiskaping og bærekraft, klimautslipp, næringsutvikling og samarbeid om nye arbeidsplasser.

- ***Regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder (2015), under rullering (2025)***

Formålet med planen er attraktivitet, liv og arbeidsplasser i by-, kommune- og lokalsentrene i hele Agder. Det legges til rette for et bredt utvalg av forretninger og tjenester i disse sentrene for å styrke deres funksjon som møtesteder for alle.

<https://agderfk.no/vare-tjenester/planlegging/gjeldende-regionale-planer-og-strategier/areal-og-samferdsel/regional-plan-for-senterstruktur-og-handel/>

3.4 Kommunale planer og retningslinjer

3.4.1 Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel for 2023-2035 ble vedtatt i møte i kommunestyret 20.06.23. Planens setter fire satsningsområder – Grønnere hverdag, Livsmestring i alle faser, Kompetansebyen og Næringsutvikling. Hyttebygging er ikke nevnt spesifikt under noen av disse satsningene, men kan assosieres med alle – regulering til fritidsbebyggelse kan bidra til å tilrettelegge grønt- og LNFR-områder og gjøre dem tilgjengelig for større brukergrupper. Bærekraftig hyttebygging som er godt tilpasset landskapet i størrelse, arkitektonisk og i materialbruk vil dessuten kunne bidra til kompetanse innen næringsutvikling som gir Grimstad mulighetene til å bli et attraktivt og bærekraftig reisemål.

3.4.2 Kommuneplanens arealdel (KPA)

I gjeldende KPA (2019-2031), vedtatt 27.10.20, er planområdet avsatt til nåværende fritidsbebyggelse, grøntstruktur og LNF-område. Sjøområdene er avsatt til generelt formål for bruk og vern av sjø og vassdrag. Hensynssone friluftsliv (H530) ligger på store deler av arealene nærmest sjøen. Denne hensynssonen ble satt for å kunne gi et handlingsrom for fastsetting av trase for Kyststien mellom Arendal og Grimstad. Denne er nå etablert og skiltet gjennom planområdet i sør/øst. Det er også avsatt en korridor hensynssone bevaring naturmiljø (H560) langs eksisterende ørretbekker i planområdet.

I bestemmelsen til KPA § 2.13 settes det krav til forhold som skal avklares og belyses, og i nødvendig grad dokumenteres i reguleringsplaner. Disse bestemmelsene vil svares nærmere ut i planbeskrivelsen.

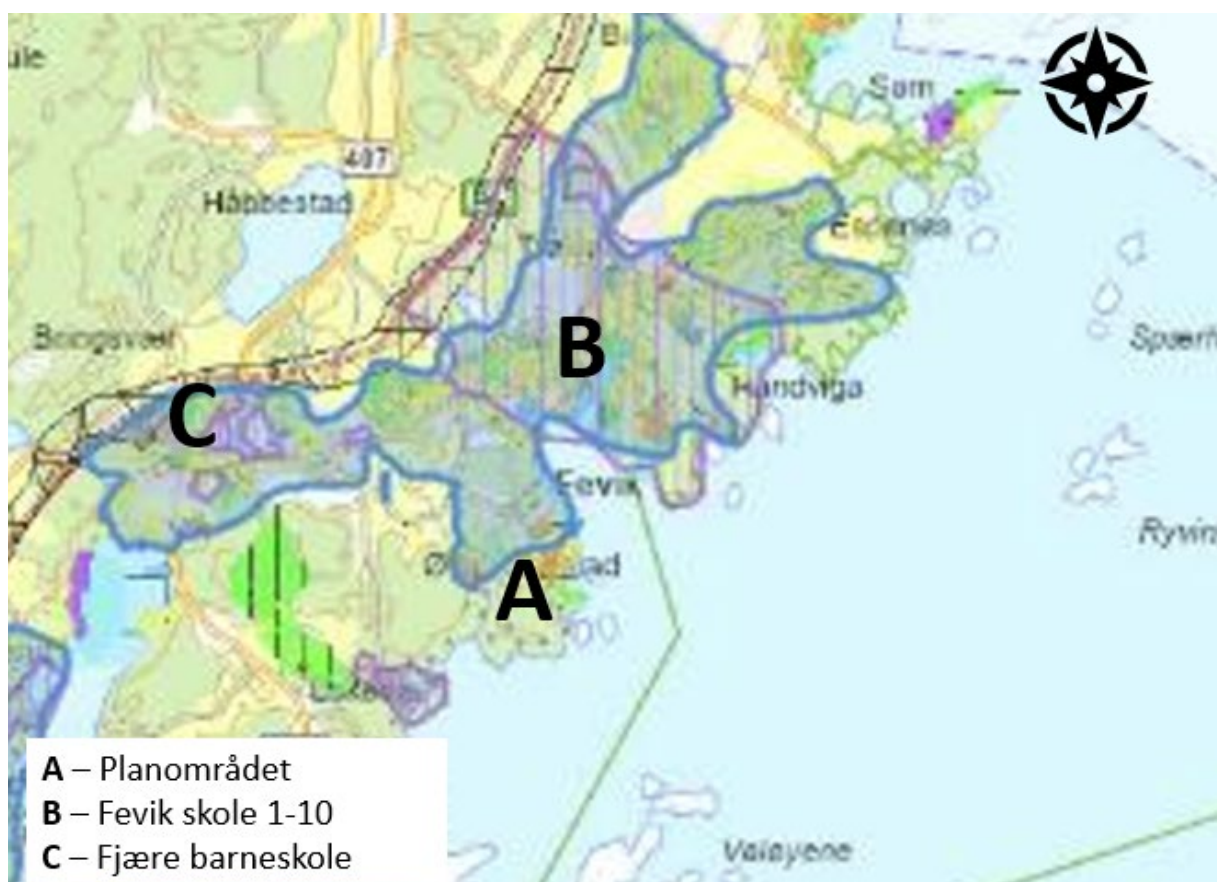
3.4.3 Pågående rullering av kommuneplanens arealdel – innspill

Grimstad kommune har utarbeidet et dokument der de eksterne private arealinnspillene gjennomgås. I denne grovsilingen (Grimstad kommune: rapport 01.05, endret 27.08.24) vises samtlige private arealinnspill som er kommet inn i oppstartsfasen. Rapporten anbefaler at arealinnspill som er i strid med arealstrategi, kommunens satsingsområder og øvrige regionale og nasjonale føringer avvises i den politiske behandlingen. Samlet kom det inn 97 arealinnspill. 87 av disse er vurdert i grovsilingen, hvorav 50 ble tatt med videre i en påfølgende prosess for endelig anbefaling mens 37 ble anbefalt ikke tatt med videre i kommuneplanens arealdel.

Det ble levert innspill for planarbeidet Nye Terkelsbukt den 16.04.2024, etter godkjent utsatt frist. (innspill nr. 50 Terkelsbukt – Grefstadkollen, 24/0028-138) På et areal på ca.256 daa var ønsket formål fritidsbebyggelse, LNF, hensynssone, friluftsområde i tillegg til innspill om å videreføre dagens utbyggingsformål og åpne for bolig i nordre del. Innspillet om boligutvikling er en følge av kommunens ønske om utvikling rundt prioriterte lokalsentre (se figur under). Fevik/Vik er et av de lokalsentrene der det er ønsket vekst og boligutvikling lengst nord i området vil derfor å være i tråd med kommunens ønske. Grimstad kommune anbefalte i silingsrapporten at innspillet skal vurderes nærmere.

I tabellen under er det oppført innspill som ligger i eller i nærheten av planområdet. Innspillene som foreslås avvist er markert med rødt i tabellen. Innspill som bør vurderes nærmere er merket med gult.

Innspillnr	Navn, IDnr	Hovedformål	Vurdering KPA-prosess
4	Grefstadvigveien 12 - 24/00258-24	Bolig	Avvist
6	Grefstad – 24/00258-26	Bolig	Avvist
15	Grefstad – Badstudalen – 24/00258-59	Bolig (30 – 50 boenheter)	Vurderes nærmere
25	Badstudalsheia – Grefstad – 24/00258-93	Bolig (90 boenheter)	Vurderes nærmere
50	Terkelsbukt – Grefstadkollen – 24/0028-138	10- 15 boenheter nord i området, 150 – 200 hytter syd i området	Vurderes nærmere
67	Grefstadviga Bryggeanlegg – 24/0028-32	Småbåtanlegg	Vurderes nærmere
83	Grefstadviga – 24/00258-18	Andre formål (fra Fritids og turistformål til LNF)	Vurderes nærmere
84	Grefstadviga – Stangholmen – 24/00258-19	Andre formål (fra fritidsbebyggelse til LNF)	Avvist



Figur 3-1 Foreløpig avgrensning til lokalsenteret Fevik i kommuneplanen, vist med blått. Skissen viser at planområdet kommer innenfor fortettingssonen rundt Fevik/ Vik. Kilde: Grimstad kommune - Beskrivelse av Arealstrategien – 2050.

3.4.4 Andre kommunale planer og retningslinjer som gjelder planområdet

- Kommunedelplan for grønnstruktur og friluftsliv (2015-2027)
- Estetisk veileder (2009)
- Vegnormal for Grimstad kommune (2014)
- Forskrift om husholdningsavfall og retningslinjer for avfall
- Landbruksplan (2006)

3.4.5 Reguleringsplaner

Planområdets nordlige del er regulert gjennom følgende detaljreguleringsplaner:

- Grefstad, planID. 92 vedtatt 30.4.1992. Formål: Byggeområde for hytter, spesialområde friluftsområde land og sjø, felles adkomst og annet fellesareal
- Skravika, planID. 155 Vedtatt 17.11.2003. Formål: Å etablere område med fritidsboliger med tilhørende anlegg og småbåthavn
- Terkelsbukt, planID. 164 Vedtatt 28.1.2008. Formål: Å etablere område for fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg samt fortetting av etablerte områder for fritidsbebyggelse.

- Strandlia planID 293. Vedtatt 04.02.2020. Formål: Variert boligbebyggelse med hovedvekt på frittliggende eneboliger.
- Ny hovedadkomst til Strandlia og Grefstad vestre, planID 178. Vedtatt 22.02.2010, veiplan som hovedsakelig er opphevet.

Resterende deler av varslingsområdet er uregulert. Når det gjelder gjeldende plan for Strandlia er denne noe overlappende med varslet planområde for eventuelt å kunne gjøre små opprettinger på plangrensene og tilkoblingen til eksisterende veg, se figur 2-3.

4 OVERSIKT OVER TEMA SOM SKAL BESKRIVES ELLER KONSEKVENsutREDES

4.1 Generelle utredningsbehov i planforslaget

I henhold til Grimstad kommunes tilbakemeldinger gitt i oppstartsmøtet, kan tiltaket gi vesentlige virkninger på bla. strandsonen og de kystnære skogsområdene. Det skilles mellom tema som skal konsekvensutredes iht. kjent metodikk, tema med egen fagrapport som ikke skal konsekvensutredes og andre tema som skal redegjøres for i planbeskrivelsen.

Oversikt over fagtema som skal konsekvensutredes og beskrives kommer frem av tabell under, samt hvilke metoder som er tenkt benyttet i konsekvensutredningen, jf. KU-forskriften § 14, punkt b. I kap. 4.1.3 gis en nærmere beskrivelse av hvert enkelt fagtema og hvordan utredningene metodisk skal gjennomføres. Utredningene skal gi nødvendig beslutningsgrunnlag for å ta stilling til planforslaget.

Følgende tema skal konsekvensutredes, utredes eller beskrives:

Tema	KU	Fag-rapporter	Plan-beskrivelse	Metode	Begrunnelse/ kommentar
Naturmangfold	Ja			M-1941	Se eget utredningsprogram
Landskap	Ja			M-1941	Se eget utredningsprogram
Kulturmiljø	Ja			M-1941	Se eget utredningsprogram
Friluftsliv	Ja			M-1941	Se eget utredningsprogram
Vannmiljø	Ja			M-1941	Se eget utredningsprogram
Bolig vs fritidsbebyggelse			Ja		Konsekvenser utredes i planbeskrivelsen, se 4.4
Støy	Nei		Ja		Anleggsstøy vil vurderes i planbeskrivelsen.
Luftforurensning	Nei				Det vurderes at tiltaket ikke vil generere vesentlig økt luftforurensning og det er ingen kilder luftforurensning i nærheten.
Grunnforurensning	Nei				Det er ikke kjent grunnforurensning i området.
Risiko- og sårbarhet		Ja			Se eget utredningsprogram
Vei		Ja			Tekniske planer/ tegninger
Vann og avløp, overvann		Ja			Overvann må sees i sammenheng med ROS og Vannmiljø. Tekniske planer/ tegninger
Landbruk			Ja		Konsekvenser for landbruks- drift omtales og vurderes
Klimagassutslipp	Nei		Ja		Klimagassutslipp vurderes i planbeskrivelsen.

4.2 Utredningstema etter håndbok M-1941

4.2.1 Metode og struktur

Konsekvensutredningene utarbeides iht. metodikken i Miljødirektoratets veileder M-1941 «Konsekvensutredninger for klima og miljø».

Den overordnede metoden baseres på en seks-trinns prosedyre, se figur under. Hvert fagtema vil utrede to utbyggingsalternativer og sammenligne med referansealternativet (0-alternativet).

Resultatene fra fagtemaene vil samles i en sammenstillingsrapport. For temavise beskrivelser av dagens situasjon, herunder miljøtilstand, vises det til de enkelte fagtemaene.



Figur 4-1 Illustrasjon av stegene i utredningsmetodikken i Miljødirektoratets veileder M-1941 Kilde: Miljødirektoratet

4.2.2 Kunnskap og kildebruk

Konsekvensutredningen vil tilpasses i innhold og omfang til det aktuelle planforslaget. Eksisterende kunnskap, herunder eksisterende areal- og temaplaner, nasjonale databaser, tidligere utredninger, tallmateriale og annen kartfestet informasjon vil danne grunnlag for utredningene. I tillegg vil utredningene basere seg på befaringer. Dersom det er nødvendig, vil det bli foretatt nye registreringer.

Kunnskapsgrunnlaget vil vurderes opp mot veileder M-1941, kapittel 2.1 «Innhente kunnskap om klima- og miljøtema» og følge krav til innhenting av kunnskap i forskrift om konsekvensutredning, kapittel 5. Dersom planarbeidet identifiserer kunnskapsmangler som er vesentlig for å vurdere planvirkning, vil det bli innhentet supplerende data.

Eksisterende data og relevante registrerte funn knyttet til utredningstemaene finnes som vedlegg til planprogrammet, se kapittel 6.

4.2.3 Naturmangfold - definisjon av tema og beskrivelse av dagens situasjon

Naturmangfold defineres i Naturmangfoldloven som «biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold som ikke i det alt vesentlige er et resultat av menneskers påvirkning».

Deler av planområdet ble kartlagt etter Miljødirektoratets instruks i 2019. Det ble da avgrenset en frisk lågurtedellauvskog nordøst i området ved Skraviga. Videre ble det kartlagt hule eiker, semi-naturlig mark og sandynemark vest for planområdet nær utløpet til Grefstadbekken, se utvalgte temakart i kap. 6.

Fra tidligere naturtypekartlegginger i regi av Grimstad kommune etter metodikk fra DN-håndbok 13 utført hhv. i 2001 og 2012 er det kartfestet flere HB13 naturtyper innenfor planområdet. Dette gjelder utvalgt naturtype slåttemark ved Grassviga. Strandeng og strandsump ved Stangholmene NV og ved Terkelsbukt SV, alle vurdert som viktige. Beiteskog vurdert som lokalt viktig er registrert ved Terkelsbukt NV. Mens det vest for planområdet ved Grefstadviga er avgrenset naturtypen sand- og grusstrand vurdert som viktig.

Det er registrert flere rødlistearter innenfor planområdet i artsgruppene, fugl, karplanter og sopp. Dette gjelder bl.a. flere sjøfuglarter hvor Hettemåke og Lomvi begge er kategorisert som kritisk truet (CR). Av sterkt truede arter (EN) nevnes Makrellterne, Storspove og Lunde. Av sårbare arter nevnes barlind (VU).

Det er og registrert ulike fremmede arter i tilknytning til planområde bl.a. rynkerose vurdert til svært høy risiko (SE).

På kommuneplanens arealdel er en sone langs Grefstadbekken registrert med hensynssone bevaring av naturmiljø, pga. at bekken er sjøørretførende.

Utredningsbehov	Alternativenes konsekvenser for naturtyper og sårbare arter skal utredes. Lokalisering av fritidsboliger med tilhørende infrastruktur må planlegges ut fra hvor det registreres sårbare og verdifulle naturverdier. Avgrensning av byggeområde mot naturtyper, funksjonsområde for sårbare arter og bekk må avklares. Eventuelle avbøtende tiltak skal vurderes, og eventuelt tilknyttet reguleringsbestemmelser for å ivareta sårbare naturverdier.
Metode	Det skal gjennomføres registreringer etter Miljødirektoratets instruks, med befarig, for hele planområdet. Sjøfugl skal kartlegges i området. I forbindelse med utredning av sjøfugl skal det vurderes om det i planområdet finnes egnede hekke- og matsøksområder for makrellterne. Det skal innhentes eksisterende kunnskap om naturmangfold innenfor planområdet og i aktuelt influensområde. Nasjonale databaser for naturmangfold skal sjekkes, her inngår bl.a. Artsdatabanken, Miljødirektoratets naturbase, og NIBIOs Kilden. I tillegg skal det undersøkes om det foreligger artsdata unntatt offentlighet hos Statsforvalter. De miljørettslige prinsippene i Naturmangfoldloven (§§ 8-12; www.lovdatabanken.no) skal ifølge loven legges til grunn både ved saksforberedelse og også som beslutningsgrunnlag i utredningssaker. Her inngår blant annet vurderinger av samlet belastning på naturmangfoldet.
Kilder	Se over

4.2.4 Vannmiljø - definisjon av tema og beskrivelse av dagens situasjon

Ifølge M-1941 er vannmiljø en samlebetegnelse for naturtyper og arter i vann og økologisk og kjemisk tilstand på vannforekomster, i henhold til vannforskriften. Med vannforekomst mener vi en avgrenset og betydelig mengde av overflatevann, som for eksempel en innsjø, magasin, elv, bekk, kanal, fjord eller kyststrekning, eller et avgrenset volum grunnvann i et eller flere grunnvannsmagasin.

Planområdet omfatter i vest del av Grefstadbekken (Vann-nett ID 019-573-R Grevstad og Moi, bekkefelt). Videre finnes flere mindre bekker som ikke er registrert i Vann-nett (Stangholmbekken og små bekker langs kysten). I tillegg er det noen arealer i sjø og kystlinje innenfor planområdet.

Grefstadbekken er registrert i Vann-nett med moderat økologisk tilstand og ukjent kjemisk tilstand. Moderat økologisk tilstand er basert på data fra 2018-2019 på fosfor og nitrogen. Bekken er registrert med påvirkninger fra sur nedbør i liten grad, og diffus avrenning fra byer/tettsteder og landbruk i middels grad. I tillegg er bekken registrert med påvirkning av fysisk endring i stor grad på grunn av vandringshinder og/eller landbrukspåvirkning for sjørørret. Pågående og foreslåtte tiltak i bekken i nåværende planperiode 2022-2027 er sjørørretprosjekt Agder, ingen jordarbeiding om høsten og problemkartlegging i forhold til diffus avrenning fra jordbruk/byer og tettsteder og fysisk endring, i tillegg til pågående tiltak mot sur nedbør. Sjørørret i bekken er ifølge Vann-nett vurdert til moderat tilstand (faglig vurdert 2021).

Ifølge vannmiljø ble det tatt bunndyrprøver ved utløpet til Grefstadbekken i 2018 av NIVA i regi av Vest-Agder fylkeskommune. Tilstanden for bunndyr var da dårlig på ASPT-indeksen for organisk belastning, og svært god på forsuringindeksen RAMI. I vannmiljø er det registrert verdier av fosfor og nitrogen tilsvarende hhv. moderat og svært dårlig tilstand i 2018-2019.

Grefstadbekken renner ut i beskyttet område type badevann i Grefstadviga.

Stangholmbekken (bekk fra Storemyr til Terkelsbukt) er ikke registrert som egen vannforekomst i Vann-nett, men er sjørørretførende nedre 160 meter før utløpet i sjøen. Bekken drenerer landbruksområder oppstrøms. Det er ikke registrert undersøkelser av næringsstoffer som fosfor og nitrogen, forsuringstilstand eller biologisk og økologisk tilstand (bunndyr og begroingsalger) i bekken. Det er derfor lite kunnskapsgrunnlag om dagens tilstand i Stangholmbekken.

Utredningsbehov	Alternativene vil kunne få konsekvenser for temaet vannmiljø ved at det planlegges nye boliger/fritidsboliger med tilhørende infrastruktur innenfor varslet grense. Vannmiljø innenfor plangrensa må utredes nærmere som følge av økt påvirkning av avrenning etter etablert utbygging og konsekvenser underveis i utbyggingsfasen. Det skal vurderes og beskrives hvordan planen vil kunne virke inn på økologisk og kjemisk tilstand i vannforekomstene. I tillegg vil det bli gjennomført prøvetaking for kartlegging av økologisk tilstand for nevnte bekker som begge er dokumentert sjørørretførende (kart som viser sjørørretbekker i Agder). Eventuelle avbøtende tiltak skal vurderes, og det må eventuelt reguleres inn hensynssoner og knyttes reguleringsbestemmelser til valgte løsninger. Formål, byggegrense og eventuelle hensynssoner må reguleres inn på plankartet.
------------------------	---

Metode	Eksisterende data for vannforekomstene skal benyttes. Behov for å innhente ytterligere data for kjemisk og økologisk tilstand i vannforekomster avklares da det ikke er gjort undersøkelser siden 2019. Planen skal vurderes i forhold til miljøkravene i vannforskriften, og spesielt om vilkårene i §12 Ny aktivitet eller ny inngrep oppfylles. Kravene til vannmiljø i vannforskriften innebærer: • å unngå å forringe tilstanden • ta spesielle hensyn til beskyttede områder Verdien av vann lar seg vanskelig uttrykke i en standard verdi, påvirkning eller konsekvens tilnærming, som de øvrige miljøtema. Vannmiljø har en funksjon og verdi under flere miljøtema, som naturmangfold, forurensning og klimaendringer. Overvannshåndtering/økt fare for skadelig avrenning til sjø, må sees i sammenheng med overvannshåndteringen og ROS -analysen.
Kilder	Vannmiljø (miljødirektoratet.no), vannportalen og Vann-Nett-portalen.

4.2.5 Landskap - definisjon av tema og beskrivelse av dagens situasjon

Utredning av landskap handler om en helhetlig, romlig og visuell vurdering av alle aspektene et landskap består av, og sammenhengen mellom komponentene i dette landskapet, samt områdets eller tiltakets forhold til omgivelsene. Utredningen omfatter faktorer fra andre fagtema, men setter ikke verdi på for eksempel turstier eller bygninger. Slike forhold fra andre fagtema settes inn i en helhetlig analyse av landskapet.

Vurderingene baseres på ulike typer stedstilknyttet kunnskap, eksempelvis i form av kart og bilder av landskapet, registreringer ved befarings og samtaler med beboere/befolkning.

Utredningsområdet for landskap omfatter arealet som berøres av de konkrete, fysiske landskapsendringene som planlegges eller kan forventes, samt øvrige områder utover planområdet hvor endringene påvirker opplevelsen av landskapet.

Planområdet ligger i et område som iht. NIBIOs referansesystem for landskap befinner seg i regionen Skagerakkysten. Landskapstypen defineres av kyststripen med lave øyer, holmer og skjær der landet stykkes opp av mengder av kiler og sund. Planområdet definert som Ny Terkelsbukt består av dels skogkledde knauser og åser med lavere åpne marker mellom i nord. Åsene har innslag av edelløvskog med bøk og eik. Mot strandsonen er landskapet karrig med furuskog og lyngvegetasjon i marksjiktet. Mot sjøen åpner landskapet seg med svaberg som bøyer ned i havet; noen steder bratt og ulendt, andre steder med jevnt fall som gir god tilkomst til sjø. Raet nasjonalpark ligger like øst for planområdet. Bebyggelsen består i all hovedsak av fritidsbebyggelse med enkelthytter. Noe er relativt spredt lokalisert, mens områdene som ligger nord/nordøst i planområdet er samlet i feltutbygginger.

Utredningsbehov/Planens påvirkning for fagtemaet	De to alternativene som skal utredes kan i ulik grad gi konsekvenser for landskapet. I nord/nordøst vil mindre endringer og fortetting i liten grad endre landskapsbildet. For områdene som enda ikke er utbygget i sør/sørvest vil utviklingen føre til at områder som i dag består av natur- og friluftsområder preget av skogkledde åser endres til å bli bebygde områder og inndeles i mindre tomter. Planforslaget må ta hensyn til landskapsbildet ved plassering av hytter, og i så stor grad som mulig åpne for enkel og intuitiv tilkomst til strandsonen for allmennheten. Det må fokuseres på hvordan fritidsbebyggelsen med nødvendig infrastruktur skal integreres i eksisterende terreng og ta hensyn til vegetasjon og visuell eksponering fra sjø. Fjernvirkning av ny planlagt utbygging må omtales og illustreres, særlig fra sjøarealene og fra Kyststien. Planforslagets virkning på landskap og omgivelser vil bli utredet og illustrert i planforslaget, og nødvendige avbøtende tiltak vil reguleres inn.
Metode	Utredningene vil illustreres med bilder fra enkel 3D modell eller lignende. Det skal etablere klare grensesnitt mot utredningene for fagtemaene kulturmiljø og friluftsliv.
Kilder	NIBIOs referansesystem for landskap, databasen Kilden, Natur i Norge (NiN)-karttjeneste, befaringer, flyfoto og eksisterende registreringer, herunder eksisterende areal- og temaplaner, nasjonale databaser, tallmateriale og annen kartfestet informasjon.

4.2.6 Friluftsliv - definisjon av tema og beskrivelse av dagens situasjon

Håndbok M-1941 beskriver friluftsliv som en kombinasjon av fysisk aktivitet og naturopplevelse, og er en viktig faktor for befolkningens livskvalitet.

Statlig sikrede friluftsområder innenfor varslet område og områder avsatt med hensynssone friluftsliv (H530) i KPA er utslagsgivende for at friluftsliv er et aktuelt utredningstema.

Varslet område ligger sjønært og Naturbase viser kartlagte friluftsområder av typen «Strandsone med tilhørende sjø og vassdrag»:

- Et område mellom Terkelsbukt og Grefstadvika (FK00044329): «*viktig turområde mellom andre turområde...*» Noe brukerfrekvens.
- Et område fra Sømskilen til Moysanden (FK00044342): svært viktig friluftsområde i sjø med «*Indre lei og kystfarled mellom øyene i Grimstads skjærgård. Fisking, bading og båtliv*». Stor brukerfrekvens.
- Like ved og innenfor varslet område ligger Terkelsbukt og Persandholmen (FK00044324), gradert som viktig friluftsområde for «*Solbading, fisking*». Noe brukerfrekvens.
- Varslet område grenser til og berører så vidt friluftsområdet Kattopsa-Badstudalen (FK00044365), registrert som en grønnkorridor «*med utsiktspunkt med gjennomløpende stier...*». Noe brukerfrekvens.

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.

I naturbase er det registrerte badeplasser i Grefstadvika og i Terkelsbukt. Det er etablert to båthavner som ligger nord/øst i planen. Disse er viktige elementer for muligheten til friluftslivsutøvelse i området.

Utredningsbehov	Alternativene kan i ulik grad medføre økt bruk av strandsonen og kystnære skogsområder. Dette kan gi vesentlige virkninger for registrerte friluftslivverdier som kyststien, adkomst til strandsonen og de statlig sikrede friluftsområdene. Virkningen kan være av visuell karakter og/eller medføre endring av funksjon, støy og annen forurensing og barrierevirkninger. Det skal legges særlig vekt på følgende tema: • Kyststien • Tilgang til strandsonen fra land • Tilgrensende friluftsområder
------------------------	---

Metode	Utredningen skal beskrive, illustrere og kartfeste friluftsverdier i varslet område samt et nærmere definert influensområde. Innhenting av kunnskapsgrunnlag gjennom eksisterende databaser: • Kartlegging av brukere og brukergrupper ved hjelp av befaring/telling. • Samtaler med grunneiere Utredningene vil illustreres med bilder fra befaring og 3D modell. Det skal etableres klare grensesnitt mellom utredningene for fagtemaene landskap og kulturmiljø.
Kilder	Se over

4.2.7 Kulturmiljø - definisjon av tema og beskrivelse av dagens situasjon

Kulturmiljøer med deres egenart og variasjon skal vernes både som del av vår kulturarv og identitet, og som ledd i en helhetlig miljø- og ressursforvaltning jf. Meld.St. 16 (2019.2020).

Kulturmiljø brukes som samlebetegnelse for begrepene kulturminner, -miljø og -landskap, jf. St.meld. 16 (2019-2020) «Nye mål i kulturmiljøpolitikken – Engasjement, bærekraft og mangfold». I utgangspunktet omfatter dette alt menneskeskapt – fra de første sporene etter jegere og sankere for mer enn 10.000 år siden, til nybygg og -anlegg som oppføres i vår egen tid.

Kulturmiljø kan være enkeltstående objekter, bygninger og steder samt sammenhenger mellom kulturmiljø og landskap. Som regel vil enkeltobjekter, som for eksempel en gravhaug, omtales som et kulturminne, men gravhaugen er samtidig et element i et kulturmiljø dersom det er en del av en samling med gravminner (et gravfelt) og en del av et kulturlandskap dersom flere gravfelt ligger i et område.

Alle kulturminner eldre enn 1537 er automatisk fredet og det må søkes om dispensasjon fra regionale kulturminnemyndigheter før det gjøres tiltak som berører disse.

Vest og sørvest for Grefstadkollen, mellom Terkelsbukt og Grefstadvika, er det registrert flere lokaliteter med gravfelt. Iht. Lov om kulturminner (kml) er dette automatisk fredete kulturminner. Disse gravfeltene er trolig fra jernalder og vitner om at det har vært bosetning i området for minst 1500 år siden. Funnene indikerer også at det er potensial for funn av ikke kjente automatisk fredete kulturminner og at Agder fylkeskommune vil kreve §9-undersøkelser i form av arkeologiske registreringer i planområdet.

I planområdet har vi nyere tids kulturmiljø i form av hytter, ferdselsveier og steingjerder mm., som viser tidligere bruk av området.

Utredningsbehov	Kulturmiljø i planområdet kan bli fysisk påvirket ved at de tildekkes, ødelegges eller skades. Påvirkningen kan også være av visuell karakter og medføre utilbørlig skjemming, ved at opplevelsen av kulturmiljøene blir endret ved utbyggingen. Alternativenes konsekvenser for tema kulturmiljø vil bli vurdert opp mot nullalternativet. Det er avgjørende å finne gode avbøtende tiltak som gjør at kulturminnene bevares og fortsetter å være lesbare i landskapet.
Metode	Behov for arkeologiske registreringer og eventuelle undersøkelser som ledd i dispensasjon fra kulturminneloven avklares i løpet av planprosessen. Det skal etableres klare grensesnitt mot utredningene for fagtemaene landskap og friluftsliv.
Kilder	Utredningen vil bygge på tilgjengelig grunnlagsdata innhentet fra Askeladden, historiske bilder, lokalhistorisk litteratur, resultater fra Agder fylkeskommunes §9-undersøkelser samt befarings utført av fagperson.

4.3 Andre fagtema med egen fagrapport

ROS-analyse - definisjon av tema og beskrivelse av dagens situasjon	
Som del av reguleringsplanarbeidet skal det utføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for etterkomme kravet i pbl §4-3. Risiko og sårbarhetsanalyse skal identifisere: - Fare innenfor området - Sårbarheter innenfor planområdet I ROS-analysen vurderes om det planlagte tiltaket vil medføre endret risiko for mennesker, stabilitet eller materielle verdier. Gjennom ROS- analysen gjøres en systematisk gjennomgang av mulige uønskede hendelser, og det vurderes hvilke risikoer disse hendelsene representerer. Analysen har et tosidig perspektiv der det ses på tiltakets påvirkning på omgivelsene og omgivelsenes påvirkning på tiltaket. Risikoanalysen skal utføres i to faser- dagens og ferdig tiltak, og det må vurdere om en må ta inn anleggsvirksomheten som en egen fase. Dagens situasjon: • Planområdet ligger ved sjøen, og deler av området vil være utsatt for stormflo. • Langs Grefstadbekken er det avmerket et aktsomhetsområde for flom. • Deler av planområdet i nord ligger innenfor aktsomhetsområde for marin leire. • Det er ikke registrert et aktsomhetsområde for skred i planområdet • Om det er andre aktuelle faretema som må utredes nærmere avklares i planprosessen. • Det er registrert aktsomhetsområde for radon innenfor planområde • Det er en høyspent linje nordvest i planområdet Området har i dag sårbare elementer knyttet til kulturminner, naturtyper og arter.	
Metode	Metoden tar utgangspunkt i veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging» fra DSB og «NS 5814:2021 Krav til risikovurderinger», samt en generell sjekkliste for identifikasjon av farer og uønskede hendelser. Kartleggingen av aktuelle hendelser gjennomføres på et nivå som reflekterer forslaget til reguleringsplan og vil ivareta krav til samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse jf. Plan- og bygningsloven (PBL) § 4-3. Eventuelle tiltak som kommer frem av ROS-analysen må følges opp i planforslaget, med konkrete forslag til løsninger, og/eller avbøtende tiltak. Det kan være aktuelt med hensynssoner på plankartet og reguleringsbestemmelser knyttet til ulike tema. Datainnsamling og befaring av området, under ulike værhendelser. Innspill til planarbeidet vil bli vurdert i ROS. Ellers vil det bli utført oppsøkende arbeid i form av dialog og samtaler med: grunneiere, Grimstad kommune, naboer, tidligere utbyggere i området og Glitre nett. Overvannshåndtering/økt fare for skadelig avrenning til sjø, må sees i sammenheng med overvannshåndteringen og KU vannmiljø.
Kilder	Kjente offentlige databaser: NVE-atlas, ortofoto/ historiske kart (1881), NGUs løsmassekart, klimaprofil for Agder (Klimaservicesenterets klimaprofil), Grimstadkartet. (listen er ikke uttømmende).

4.4 Tema som skal redegjøres for i planbeskrivelsen

Videre gis en kort beskrivelse av noen tema som vil bli redegjort for i planbeskrivelsen. Temaene er hentet fra bestemmelser i Grimstad kommunes KPA, §2.13 og videre innspill ved planoppstart. Tema som kort omtales videre er ikke nødvendigvis en fullstendig oversikt over alle tema som blir beskrevet og omtalt i planforslaget.

Tema	Beskrivelse
Barn og unges interesser	Utbyggingsformålet boliger, fritidsboliger og de store friluftslivinteressene i området gjør at denne brukergruppen må tas hensyn til i planleggingen, og omtales og vurderes i planbeskrivelsen.
Universell utforming	I lys av Grimstad kommunes samfunnsmål om livsmestring i alle faser skal universell utforming omtales og vurderes i planbeskrivelsen.
Nærmiljø	En utbygging vil kunne påvirke brukerne av området. Temaet behandles indirekte under temaene trafiksikkerhet, landskap og støy, og vil omtales og vurderes separat i planbeskrivelsen.
Folkehelse	Endrete forhold for friluftsliv i området kan påvirke forholdene for folkehelse. Temaet behandles indirekte under temaene friluftsliv, landskap, nærmiljø og støy, og vil omtales og vurderes separat i planbeskrivelsen.
Strandsonevern	Nye tiltak i uregulerte områder ligger alle lenger unna enn 100 m fra sjø. Tiltak av allmenn interesse kan skje i 100 meters-beltet, for eksempel forbedring av kyststien. Her tar vi utgangspunkt i pbl. § 1-8 der det står at; <i>«I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser».</i> Temaet blir utredet under fagtemaene nevnt over, men vil omtales som eget tema i planbeskrivelsen.
Naturressurser	Som vist under er det ikke vesentlige naturressurser i varslet område. Mesteparten av området er dekket av skog registrert med høy bonitet og en utbygging vil redusere størrelsen på dette området. Det er ikke kjent at det drives profesjonelt fiske eller oppvekstområder for fisk i eller ved varslet område. Temaet vil omtales under eget tema i planbeskrivelsen. Naturkvaliteter og grønnstruktur vil også omtales her.
Landbruk	Planforslagets konsekvenser for landbruksdrift omtales og vurderes. Herunder vil interessekonflikter og driftsulemper som kan følge av planforslaget vurderes.
Boligbebyggelse versus fritidsbebyggelse	Formålet med dette temaet er å vurdere virkninger som følge av endring fra fritidsboligformål, i overordnet plan, til en kombinasjon av bolig og fritidsbolig. Med hensyn til kapasiteten på teknisk- og sosial infrastruktur, støy og trafikkbelastning samt behov og tilgang/kapasitet på lekeplasser/ grønnstruktur osv. Det må etablere klare grensesnitt mot utredningene for fagtemaene, landskap, friluftsliv og tekniske planer.

5 PLANPROSESS, MEDVIRKNING OG FRAMDRIFT

5.1 Planprosess og informasjon

Planarbeidet vil utføres i henhold til Grimstad kommunes kravspesifikasjoner og prosessen følger plan- og bygningsloven.

Kommunens vurdering av innsendt planinitiativ gav grunnlag for oppstartsmøte gjennomført med administrasjonen i Grimstad kommune den 10.05.2023. Etter avtale med Grimstad kommune forventet tiltakshaver oppstart, men de to partene ble i 2024 enige om at planarbeidet kunne varsles. Dette planprogrammet legges ut på høring samtidig med kunngjøring av oppstart av planprosess. Det skjer gjennom digital varsling, brev og/eller e-post til berørte parter og offentlige instanser i tillegg til aktuelle lag og foreninger. Planarbeidet blir også annonsert på hjemmesiden til Grimstad kommune og i lokalavisen Grimstad Adresstidende.

Etter høringsperioden vil merknadene blir oppsummert og eventuelle justeringer i planprogrammet utført. Til slutt blir planprogrammet framlagt for politisk behandling. Planprogrammet vil være grunnlaget for hvordan det arbeides videre med konsekvensutredningen og utvikling av planforslaget.

Behovet for åpent informasjonsmøte avklares underveis i prosessen sammen med Grimstad kommune, men det er naturlig med et informasjonsmøte ifb. offentlig ettersyn av et planforslag. Det er også relevant å presentere planforslaget i regionalt planforum, med bl.a. Agder fylkeskommune og Statsforvalteren i Agder.

5.2 Medvirkning

Detaljreguleringsplan for Terkelsbukt berører flere interessegrupper og det legges til rette for medvirkning i henhold til kravene i §5 i plan- og bygningsloven for å sikre en bred og aktiv medvirkning. En vil ta kontakt med Fevik skole og Fjære barneskole, samt barnehagene i området for å kartlegge organisert og uorganisert bruk av området. Ut fra denne kartleggingen vil en vurdere behovet for medvirkning direkte mot barn og unge. Som en del av KU Friluftsliv vil det gjennomføres samtaler med brukeren av området, der de kan komme med behov/ønsker i og ved område. Digital varsling via Altinn vil også bidra til at informasjon blir gitt til alle hjemmelshavere i planområdet. Det vil avholdes minst ett informasjonsmøte der alle berørte parter blir invitert, samt lokallag og foreninger. Endelig omfang for medvirkning vil bli vurdert i samarbeid med Grimstad kommune.

5.3 Foreløpig fremdriftsplan

FREMDRIFTSPLAN - grov								
	1. kvartal 25	2. kvartal 25	3. kvartal 25	4. kvartal 25	1. kvartal 26	2. kvartal 26	3. kvartal 26	4. kvartal 26
Planprogram, utarbeidelse	Januar/ februar							
Oppstart av planarbeid, høring av planprogram	Februar/ april							
Vedtak av planprogram		Juni						
Samling/befaring		09-11 april						
Utarbeidelse av plan med KU		Registeringer kartlegging	Verdisetting Frist uke 35 (Vannmiljø må avvente vannprøver)	Påvirkning Frist uke 44 Konsekvens Frist 48	Ferdigstilling av KU Frist uke 2			
Dialogmøter		KOM 23.04	KOM		KOM	KOM		
Utarbeidelse av plandokumenter			Tidlig ROS Frist uke 37	Plankart Frist uke 40 Beskrivelse kap. 1-4 Frist uke 42	Ferdig stilling av Plankart og plan best. Frist: uke 3	Beskrivelse kap. 5-8/ ROS		
Innsendelse til 1. gangsbehandling							Sep.	
Politisk behandling								

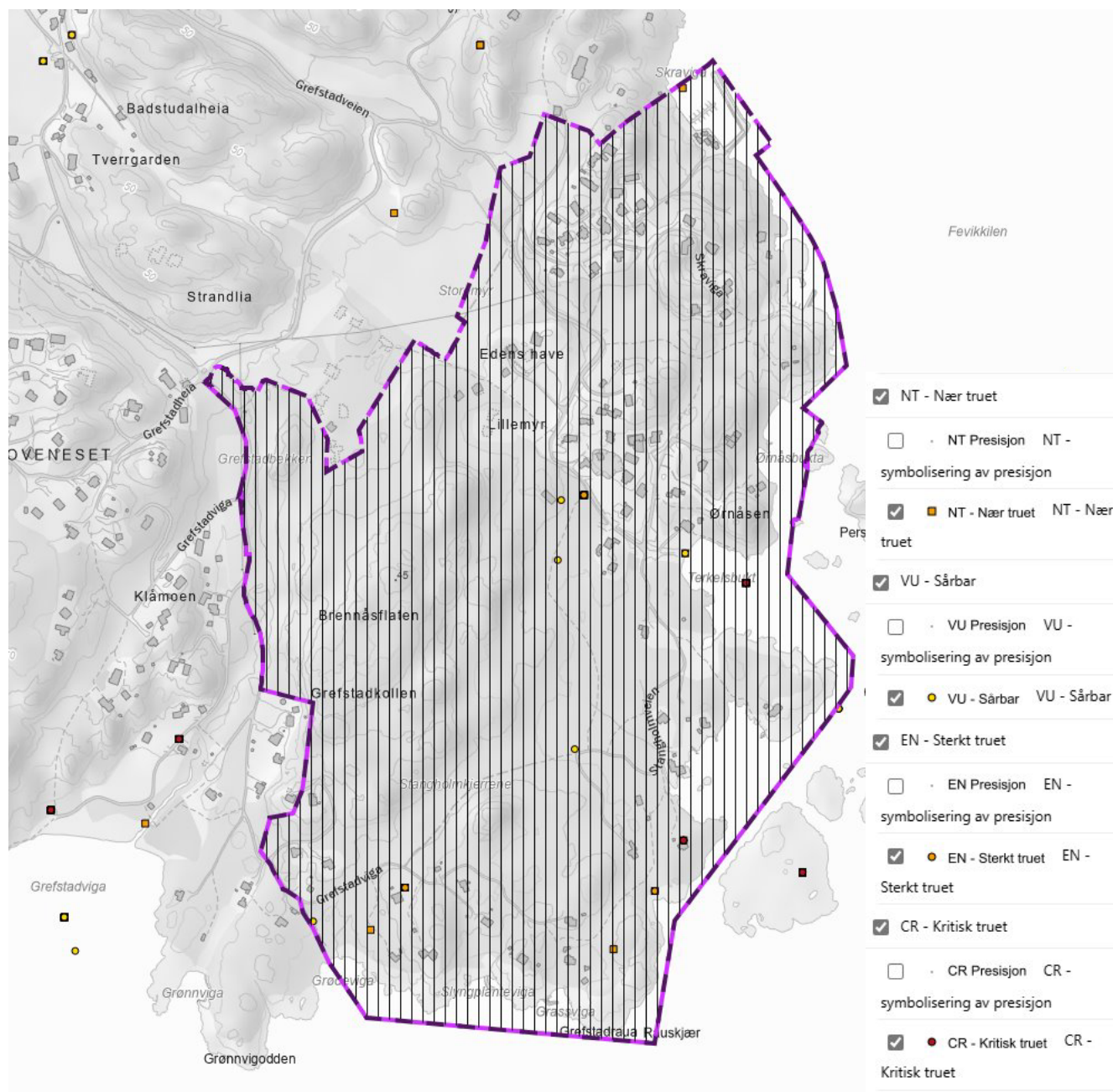
Det legges opp til 4 dialog-/underveis møter med kommunen.

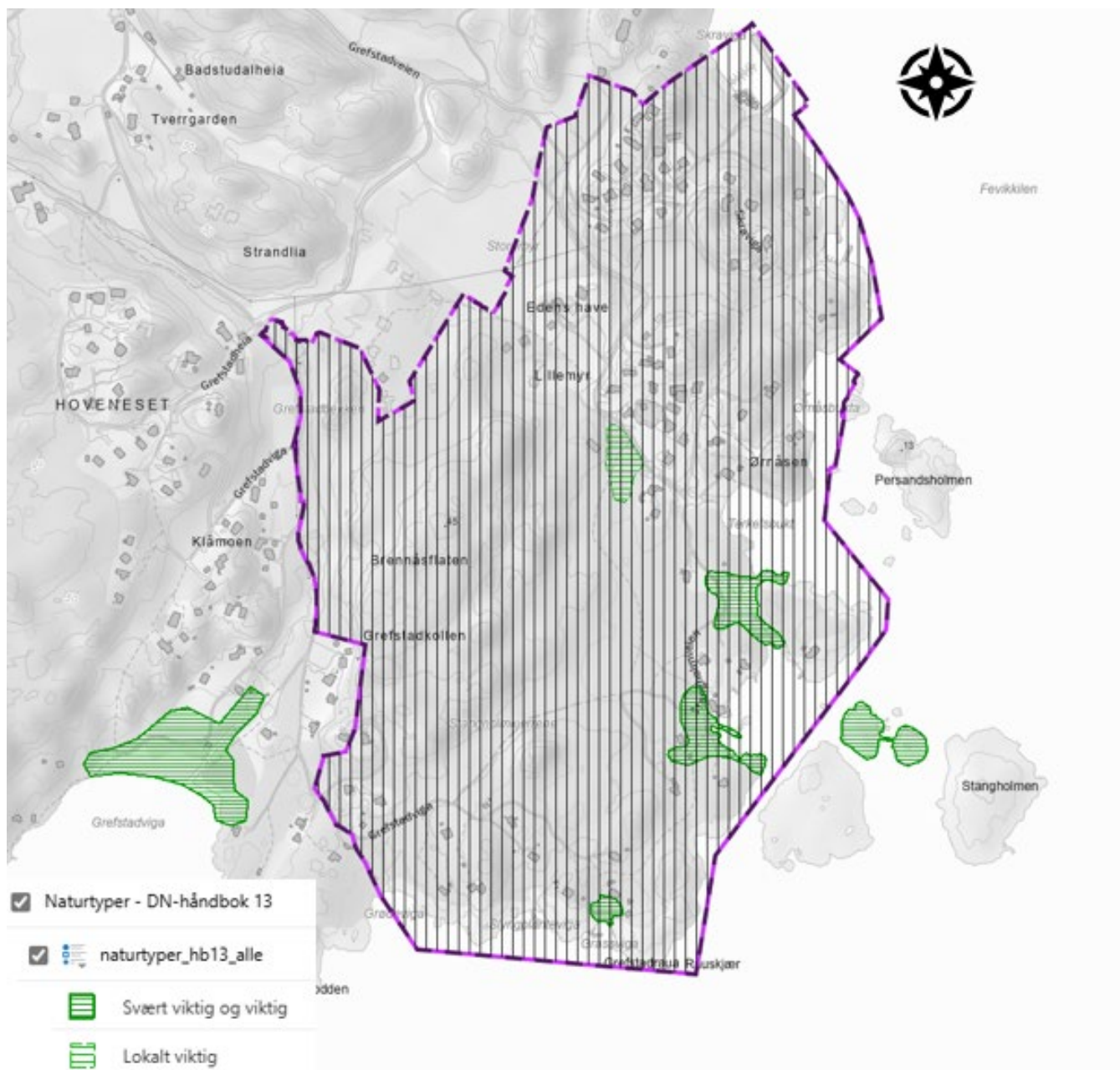
1. Merknadsmøte
2. Presentasjon av kunnskapsgrunnlag og verdisettingen
3. Presentasjon av KU og planforslag
4. Innleveringsmøte. Siste avklaringer før leveranse til 1. g. behandling

Fremdriftsplanen tar også høyde for et møte med Fylkeskommunen slik at innspill og merknader fra dem kan legges til grunn ved oppstart av planarbeidet og utarbeidelse av KU og ROS.

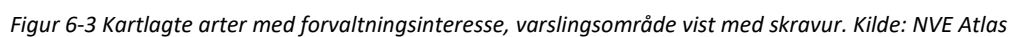
6 VEDLEGG – UTVALGTE EKSISTERENDE KARTLEGGINGER

6.1 Naturmiljø





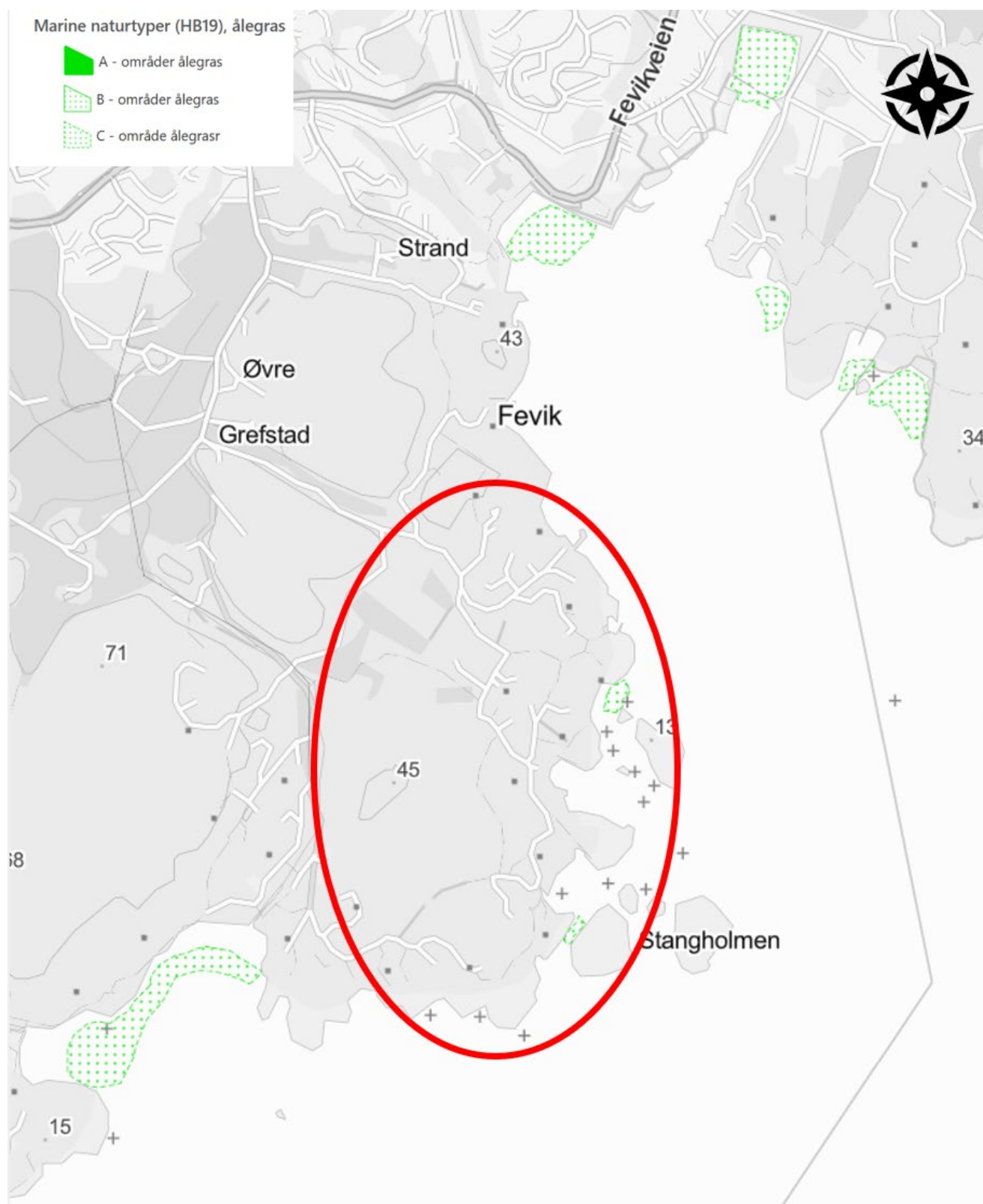
Figur 6-2 Naturtypekartlegging, varslingsområde vist med skravur. Kilde: NVE Atlas



6.2 Vannmiljø

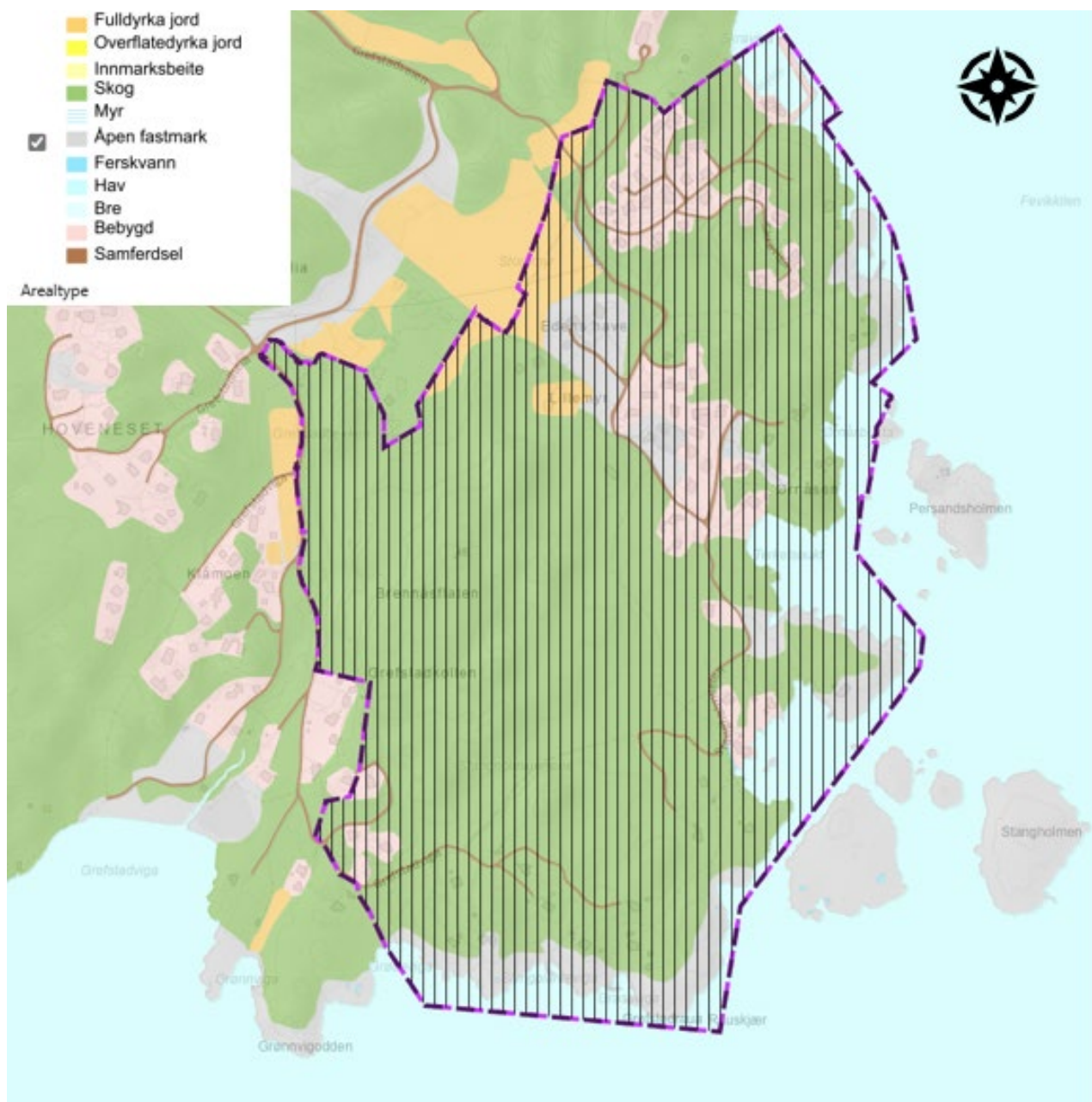


Figur 6-4 Miljøtilstand i vannforekomster, rød ellipse indikerer varslingsområde. Kilde: Vann-nett



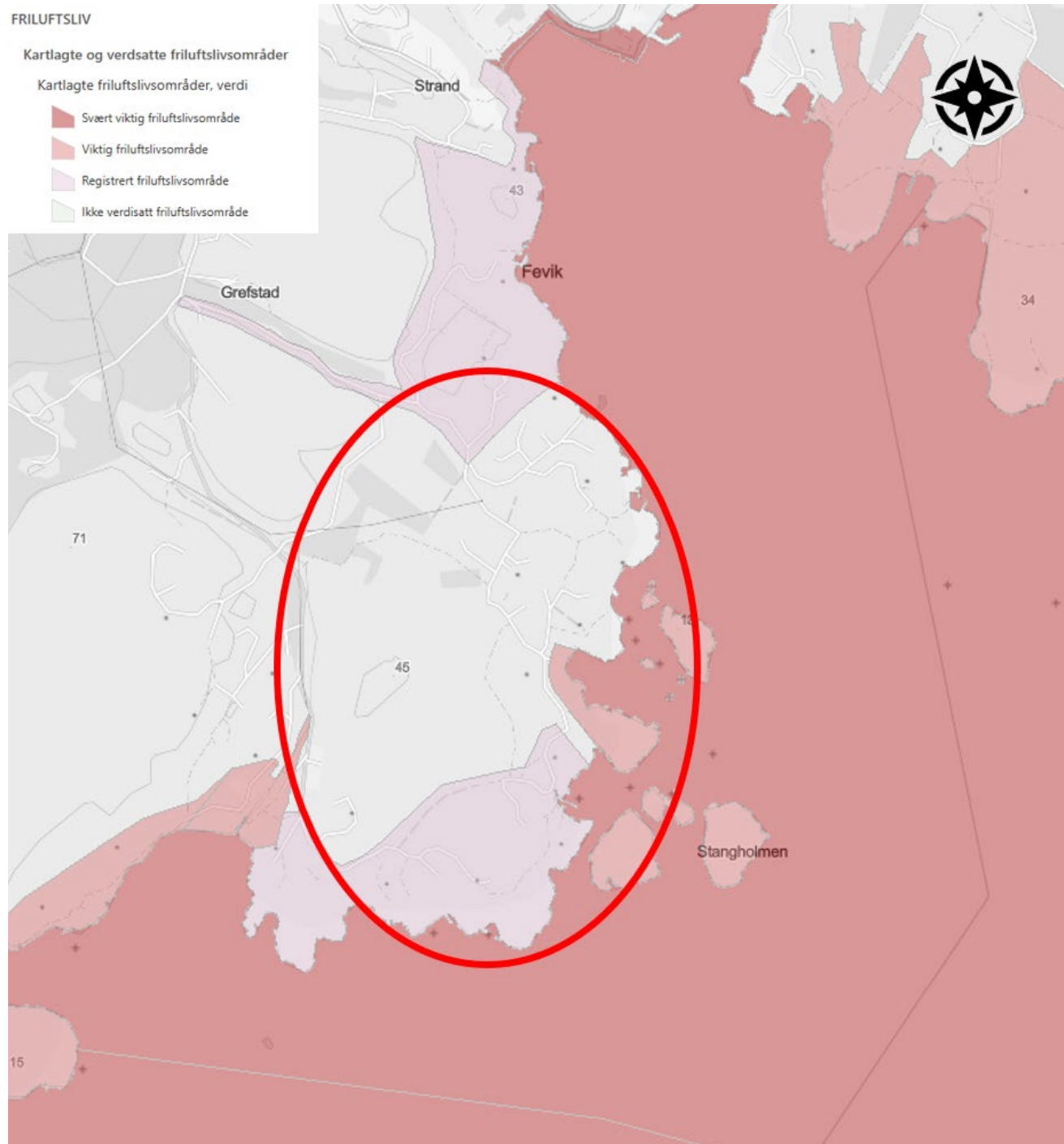
Figur 6-5 Utsnitt av naturbase, tema Ålegras, rød ellipse indikerer varslingsområde. Kilde: Naturbase.no

6.3 Landskap

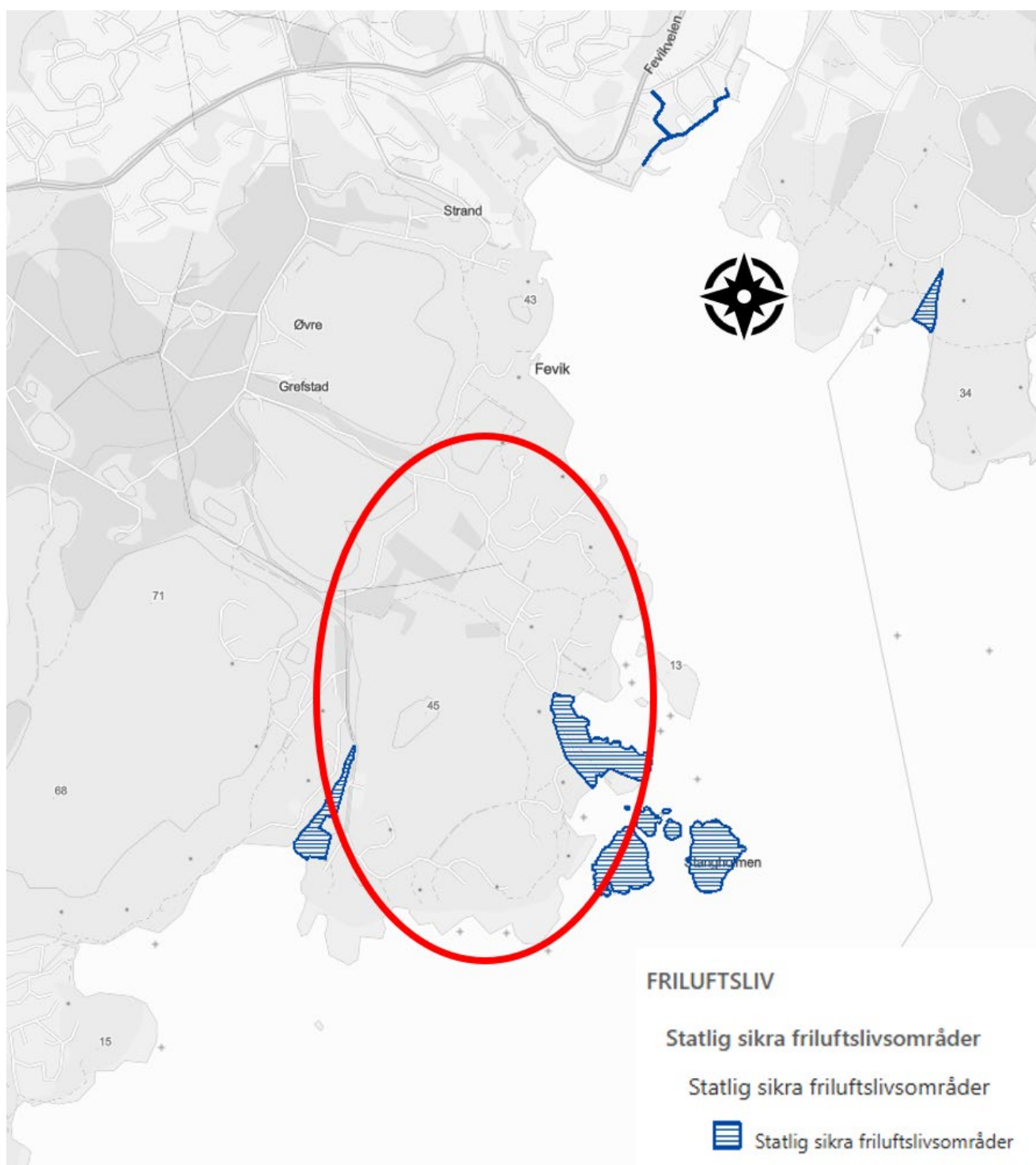


Figur 6-6 Arealtype fra NVE Atlas, varslingsområde vist med skravur.

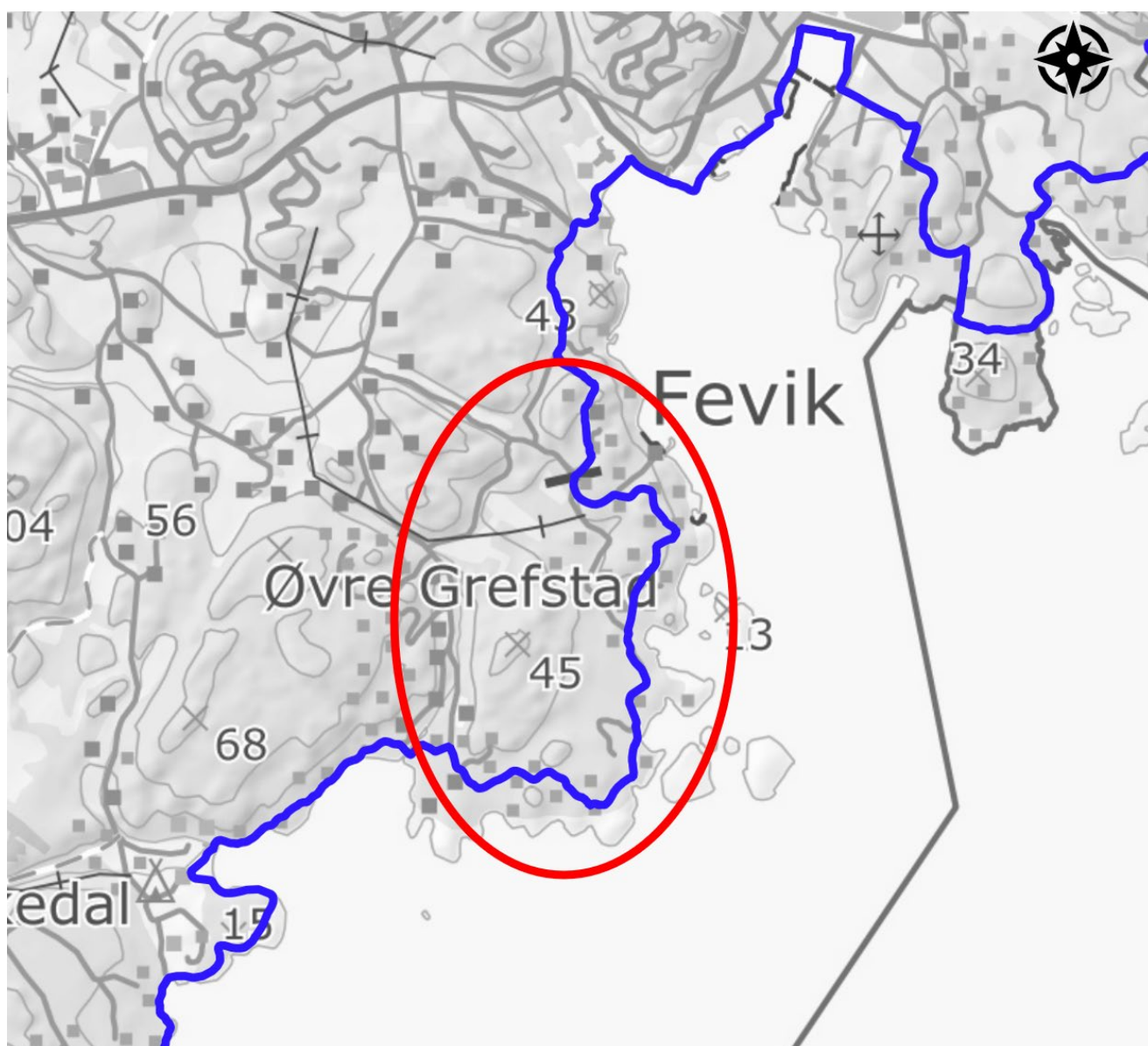
6.4 Friluftsliv



Figur 6-7 Kartlagte verdifulle friluftsområder, rød ellipse indikerer varslingsområde. NVE Atlas



Figur 6-8 Statlig sikra friluftsområder på land og i sjø innenfor planområdet og på holmene rett øst for planområdet. Rød ellipse indikerer varslingsområde. Kilde: Naturbase.no



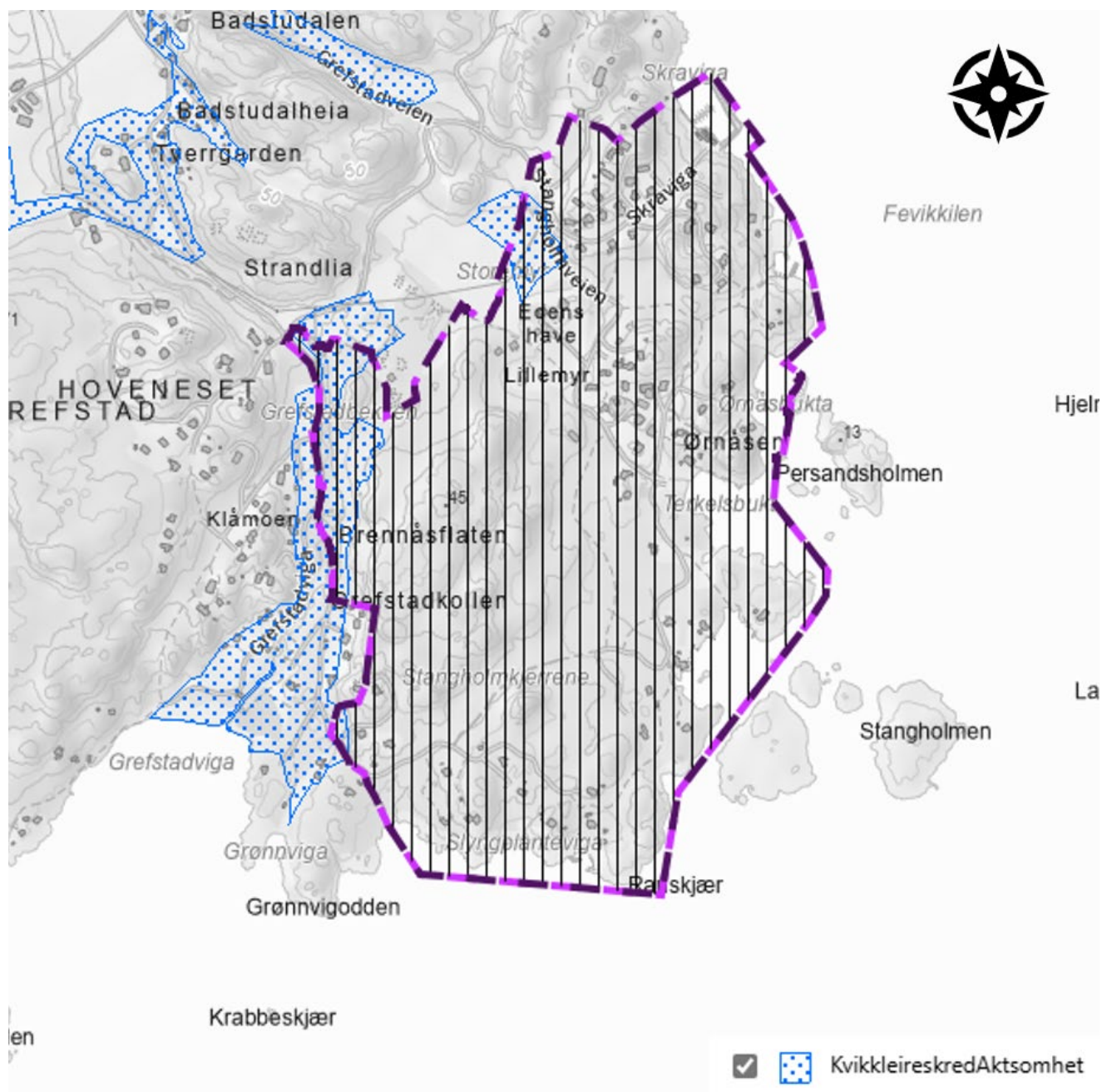
Figur 6-9 Merket kyststi med blått. Rød ellipse indikerer varslingsområde. Kilde: Friluftsrådet sør/EgdePlan

6.5 Kulturmiljø

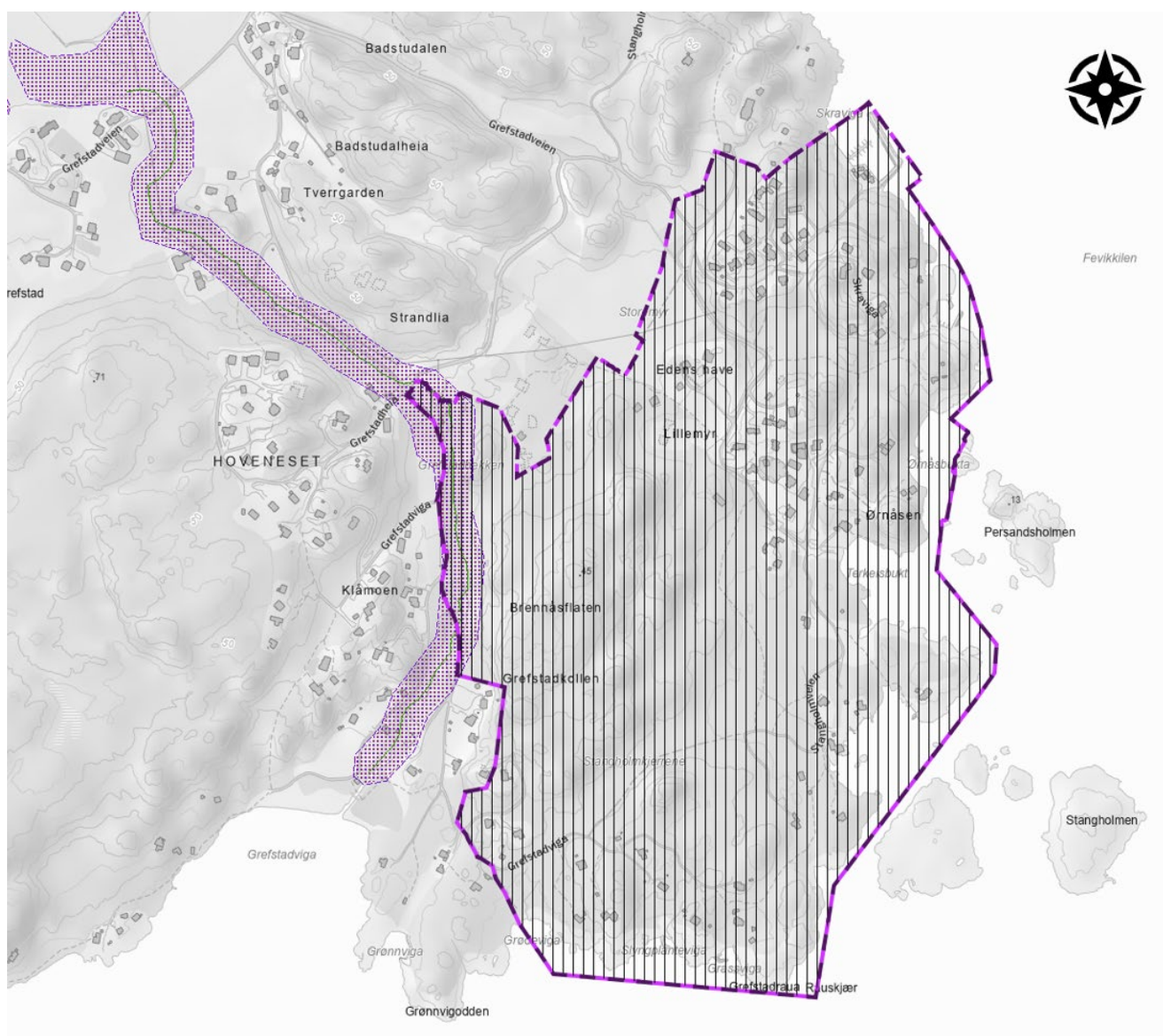


Figur 6-10 Kulturminneregistreringer i og ved varslet område. Rød ellipse indikerer varslingsområdet. Kilde: <https://askeladden.ra.no/Askeladden>

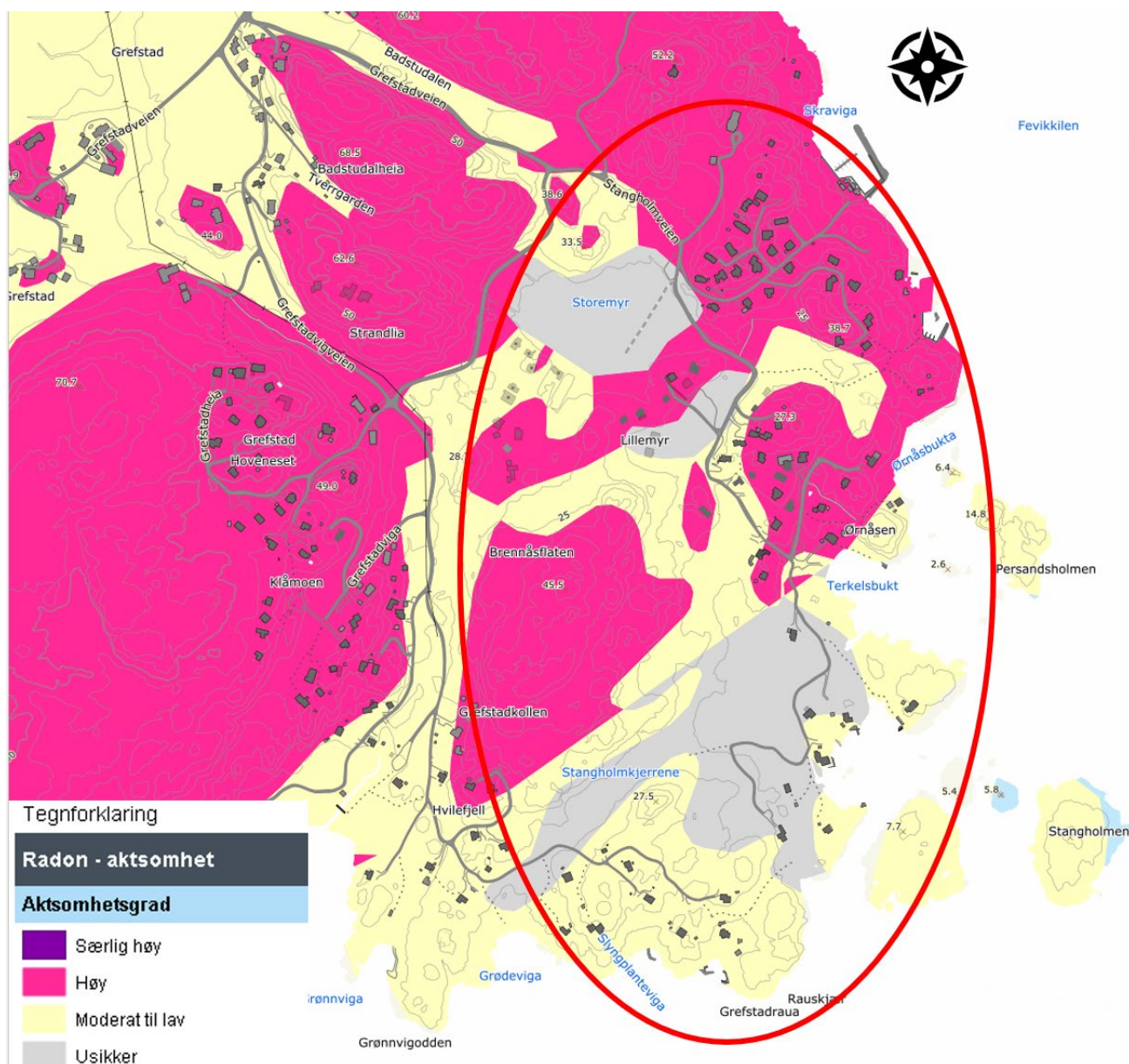
6.6 Risiko- og sårbarhet



Figur 6-11 Aktsomhetsområde for kvikkleireskred, varslingsområde vist med skravur. Kilde: NVE Atlas/EgdePlan



Figur 6-12 Aktsomhetsområde for flom vises med lilla prikker, varslingsområde vist med skravur. Kilde: NVE Atlas/EgdePlan



Figur 6-13 Aktsomhetskart for Radon, rød ellipse indikerer varslingsområdet. Kilde: NGU