



Saksframlegg

Arkivsak-dok. PLAN-25/00081-24
Saksbehandler Stefan Sven Berne Jonsson

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	16.09.2025

Detaljregulering for Vafjellveien, Fløyheia, Odderura og Vågsnes - behandling for høring og offentlig ettersyn

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg vedtar, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10, å legge forslag til detaljregulering for Vafjellveien, Fløyheia, Odderura og Vågsnes ut på høring og offentlig ettersyn, på vilkår at det i løpet av høringsperioden:

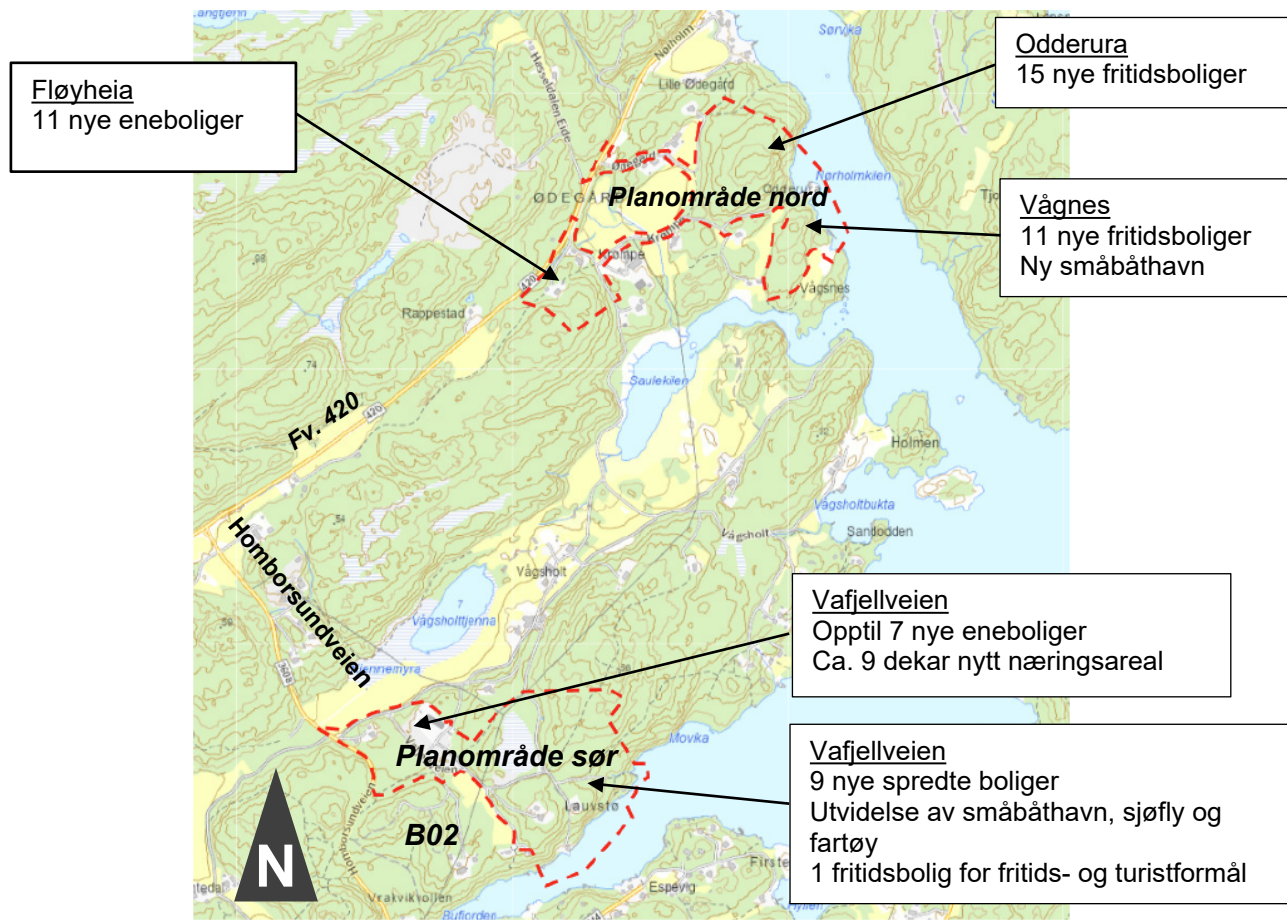
1. Gjennomføres en kvalitetssikring av planbestemmelser.
2. Foretas en vurdering av standard og gjennomførbarhet for vei, vann- og avløpsløsninger av administrasjonen.
3. Fastsettes standard for foreslått gang- og sykkelvei i turdrag TD4 samt vurderes om det samtidig skal sikres trase for kommunal hovedvannledning til Omre næringsområde.
4. Legges fram en studie som belyser virkninger av sjøfly.

Vedlegg

- 1 Plankart sør - Vafjellveien
- 2 Plankart nord - Fløyheia Odderura og Vågsnes
- 3 Bestemmelser
- 4 Planbeskrivelse
- 5 Oppsummering uttalelser fra varsel om oppstart
- 6 Alle uttalelser fra varsel om oppstart
- 7 Vurdering av krav om konsekvensutredning
- 8 Arkeologisk registrering
- 9 kulturminne registrering under vann
- 10 Støyutredning
- 11 Fare for områdeskred - Vafjellveien
- 12 Fare for områdeskred - Fløyheia Odderura og Vågsnes
- 13 Risiko og sårbarhetsanalyse
- 14 Prosjekteringskonklusjon - småbåtsanlegg
- 15 Veileder for landskapsutforming
- 16 Estetisk veileder i sørlandsk byggeskikk
- 17 Miljøvurdering

Sammendrag

Gilje Byggrådgivning AS fremmer forslag til detaljregulering for Vafjellveien, Fløyheia, Odderura og Vågnes. Områdene er lokalisert mellom Homborsundveien og fylkesvei 420 på nordsiden av Bufjorden, nord fra Homborsund. Formålet er å legge til rette for nye boliger, fritidsbebyggelse, næringsareal, og småbåtanlegg.



Utbyggingsområdene på Fløyheia, Odderura og Vågnes er i tråd med kommuneplanens arealdel, det samme gjelder for deler av området ved Vafjellveien. Den foreslåtte utvidelsen av næringsområdet (ca. 9 daa) og etablering av 7 eneboliger ved Vafjellveien er ikke i tråd med kommuneplanen. I tillegg overskrider antallet spredt boligbebyggelse (11 boliger) kommuneplanens ramme på 7 boliger. Alle byggeområdene ligger utenfor prioriterte vekstområder i areal- og transportplanen. Eneboligene planlegges med vanlige tomtestørrelser og byggeretter, mens den spredte boligbebyggelsen foreslås med tomter og byggeretter opptil 3 til 4 ganger større enn vanlig.

Tiltakene foreslås innenfor 100-metersbeltet langs sjøen og nær eller i områder med naturverdier. Det er gjort grundige vurderinger og justeringer for å unngå uakseptable virkninger. Planen vurderes å kunne gjennomføres uten vesentlige negative konsekvenser for natur, kulturmiljø, friluftsliv og landskap. Kravene i naturmangfoldsloven §§ 8–12 og hensynene i plan- og bygningsloven (pbl) § 1-8 er ivarettatt.

Selv med fremtidig gang- og sykkelvei langs Homborsundveien og relativ nærhet til kollektivtrafikk, vurderes planforslaget å legge opp til mer bilbasert bosetting enn utbygging nær definerte sentra. Kommunedirektøren anbefaler å akseptere foreslåtte arealformål selv om områdene ligger utenfor areal- og transportplanens og, delvis, kommuneplanens prioriterte områder for vekst, se side 6 for begrunnelser. Kommunedirektøren ser positivt på forslaget og anbefaler at det legges ut på høring og offentlig ettersyn, under følgende forutsetninger:

- Planbestemmelsene kvalitetssikres
- Administrasjonen vurderer standard og gjennomføring av vei, vann og avløp
- Standard for gang- og sykkelvei i turdrag TD4 fastsettes og trase for kommunal hovedvannledning vurderes sikres i samme turdrag

- Virkninger av sjøfly belyses mer inngående

Bakgrunn

Gilje Byggrådgivning AS fremmer på vegne av Jan Ole Benestveit, Per Øyvind Strandmyr Ødegård, Per Ivar Benestvedt og Hans Petter Gilje, forslag til detaljregulering for Vafjellveien, Fløyheia, Odderura og Vågnes. Planområdet omfatter i dag boliger, hytter, næringsvirksomhet, landbruk, veier og båthavner. Området ligger i et kystnært, kupert og skogkledd landskap. Strandsonen er ofte bratt, med stor eller veldig stor helning. Det er registrert naturverdier i området, blant annet hule eiker og edellauvskog, samt kulturminner som gravhauger og steinalderlokaliteter. Deler av området omfattes av plan- og bygningslovens § 1-8 (forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag). Kyststien passerer gjennom området. Formålet med planforslaget er å legge til rette for boliger, næring, småbåtsanlegg og fritidsbebyggelse.

- Søndre planområdet (Vafjellveien): Opptil 7 nye eneboliger, 9 nye spredt liggende boliger, cirka 9 dekar nytt næringsareal, utvidelse av småbåtsanlegg og en fritidsbolig for fritids- og turistformål.
- Nordre planområdet (Fløyheia, Odderura og Vågnes): 11 nye eneboliger, 26 nye fritidsboliger og et nytt småbåtanlegg

Kommuneplanens areadel 2019-2031

Nordre planområde (Fløyheia mv.) er avsatt til bolig, fritidsbebyggelse og småbåthavn. Søndre planområde (Vafjellveien) er avsatt til nåværende næringsvirksomhet, spredt boligbebyggelse, kombinert formål i sjø og vassdrag, samt parkering. Øvrige arealer er angitt som LNF-område (Landbruk, natur og friluftsliv). Et område på 45 dekar sørvest for Vafjellveien, rett utenfor det nå aktuelle planområdet, er avsatt til fremtidig boligformål (område B02).

Areal og transportplan for arendalsregionen (ATP)

Et av målene med ATP er å begrense veksten i personbiltrafikken gjennom utbyggingsmønster som reduserer transportbehovet. Dette innebærer satsing på utvikling av kommune- og bydelssentra samt tettsteder. Homborsund er et av de prioriterte lokalsentrene i kommunen der 80% av boligveksten skal skje.

Statlig retningslinje for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø, jf. pbl. § 1-8, gjelder for deler av planområdet. Her skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap, med målet om å ivareta allmennhetens interesser og unngå uheldig bygging.

Varsel om oppstart

Planarbeidet ble varslet i perioden 24. november 2020 til 24. desember 2020. Det kom inn seks innspill (vedlegg 5), som er oppsummert og kommentert av forslagsstiller (vedlegg 6). Innspillene dreier seg hovedsakelig om:

Agder fylkeskommune: Det forventes at byggeområdene holder seg innenfor arealformålene i kommuneplanen. Foreslåtte boliger ligger utenfor definerte senter i overordnede planer, utbygging her anbefales ikke. Avstand til sentrale knutepunkt, skole samt begrenset kollektivtrafikk, tilsier at området i stor grad vil bli bilbasert. Gang- og sykkelvei langs Homborsundveien må være etablert før etablering av nye boliger.

Statsforvalteren i Agder: Før utvidelse av næringsareal ved Vafjellveien vurderes, bør eksisterende områder avsatt til næring i kommuneplanen vurderes. Tilrettelegging for sjøflyaktivitet ved småbåthavnen reiser særskilte problemstillinger som går utover vanlig vurdering av småbåtanlegg. Det forutsettes at konsekvenser av slik aktivitet blir grundig belyst og utredet i planprosessen.

Kystverket Sørøst: Sjøfly regnes som fritidsfartøy når det ligger på vannet, med unntak av under landing og letting. Ved avgang og ankomst skal sjøfly følge sjøveisreglene og ta hensyn til annen båttrafikk i området.

Norges vassdrags- og energidirektorat: Generelle innspill rundt flom og overvann.

Fiskeridirektoratet: Det er registrert ålegrasforekomster i og ved planområdet. Vi forutsetter at planens virkninger på miljø og øvrige interesser i sjøen blir grundig vurdert.

Direktoratet for mineralforvaltning: Ingen merknader.

Vurderinger:

Ingen krav om konsekvensutredning (KU)

Kommunedirektøren støtter vurderingen om at planen ikke utløser krav KU, jf. vedlegg 7.

Virkninger på naturverdier

Planområdet er kartlagt for naturtyper i henhold til Miljødirektoratets instruks. Det er registrert verdifulle naturtyper både på land og i vann, blant annet edellauvskog, hule eiker og ålegress. Planforslaget er utformet for å unngå konflikt med disse verdiene. Der konflikt ikke helt har kunnet unngås, er veitraseer og formålsgrenser justert, og det er avsatt hensynssoner for bevaring av naturmiljø. Disse områder beskrives kort nedenfor samt i planbeskrivelsen (side 113):

- Felles bu innen SH2 plasseres ytterkant av edellauvskog.
- Landbruksvei, tilstøtende H560_3, anlegges nær en hul eik.
- Deler av småbåtanlegg SH2 berører tynn forekomst av ålegress.

Planens virkninger vurderes være i begrenset omfang uten å medføre betydelig skade for naturverdiene. Det vurderes at kravene i naturmangfoldsloven § 8-12 er oppfylt.

Virkninger på Vannmiljø

Vannforskriftens krav anses oppfylt. Status for berørte vannforekomster og tiltakets virkninger er redegjort for i vedlegg 17. Tiltak på land kan medføre midlertidig påvirkning i anleggsfasen, men ikke i en grad som endrer vannets økologiske eller kjemiske tilstand. Småbåthavnene planlegges uten arealer for opplag og vedlikehold, noe som begrenser miljøbelastningen. Potensiell påvirkning fra bunnstoff, eksos og drivstoff er vurdert. Med hensyn til dybde og vannutskifting vurderes både tiltakene på land og i vann ikke å medføre vesentlig negativ endring av miljøtilstanden eller hindre oppnåelse av fastsatte miljømål.

Sjøfly

Planforslaget legger til rette for to sjøflyplasser ved småbåtanlegget ved Vafjellveien (område SH1). Aktuelle sjøflytyper trenger cirka 500 meter og 25 sekunder for avgang, og benytter åpent sjøområde ved inn- og utflygning. Sjøfly regnes som fritidsfartøy når de ligger på vannet, og fartsgrensen på 5 knop innen 50 meter fra land gjelder. Kommunedirektøren vurderer at trafikken vil bli sporadisk og i begrenset omfang, men kan medføre kortvarig støy og lokal miljøpåvirkning. Ettersom planforslaget aktivt tilrettelegger for sjøfly, må temaet belyses mer inngående. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget suppleres med en kvantitativ studie som belyser og vurderer helse- og sikkerhetsaspekter, samt behovet for regulering av sjøområde jf. forslag til vedtak.

Særskilte interesser innenfor 100-metersbeltet – virkningene kan aksepteres

Planforslaget vurderes å ivareta interessene innenfor 100-metersbeltet jf. pbl § 1-8. Tiltakene kan gjennomføres uten uakseptable konsekvenser, se oppsummering nedenfor og planbeskrivelsen (side 108).

Friluftsliv: Planforslaget tar hensyn til kyststien som passerer gjennom området. Det legges til rette for turdrag som gir bedre tilgang til natur og sjø. Utbygging innenfor 100-metersbeltet skjer i områder som i dag er utilgjengelige grunnet bratt terreng eller privatisering.

Naturmiljø: To utvalgte naturtyper, gammel edellauvskog og hul eik, berøres innenfor 100-metersbeltet ved adkomstveien og småbåthavnen ved Vågsnes. Tiltakene er justert etter grundige vurderinger for å redusere negative konsekvenser.

Kulturmiljø: Ingen konflikt med kulturverdier innen 100-metersbeltet.

Landskap: Ingen uakseptable fjern- eller silhuettvirkninger, les mer i avsnittet *landskapsbilde*.

Landskapsbilde

Fjernvirkninger redegjøres for med perspektivbilder og er omtalt i planbeskrivelsen (side 97 -102). Planforslaget vil medføre terrenginngrep og bebyggelse som vil bli synlig. Synligheten vil reduseres over tid når fyllinger tildekkes og vegetasjon etableres. Ved Vafjellveien planlegges spredte boliger med større tomter og byggeretter enn hva som er typisk for eneboliger. Selv om større bygg kan gi økte landskapsvirkninger, gir tomtestørrelsen bedre muligheter for tilpassing til terreng og vegetasjon. Det samlede omfanget av virkningen vurderes som akseptabelt gitt tiltakene for tilpassing, som for eksempel utforming av skråninger, murer og bevaring av naturlig vegetasjon.

Jordbrukets interesser

Planforslaget berører en hensynssone for regionalt viktige jordbruksområder. I tråd med kommuneplanens bestemmelse § 2.5.4 er det ikke planlagt boliger nærmere enn 50 meter fra dyrket mark. Forslaget medfører nedbygging av 0,5 dekar dyrket mark som følge av breddeutvidelse av eksisterende veier, men legger samtidig til rette for nydyrking av 15 dekar. For å begrense omdisponeringen er det valgt å følge eksisterende veikurvatur ved utvidelsene, fremfor å følge nye veglinjer etter dagens vegnormal. Kommunedirektøren vurderer at planens samlede virkninger for jordbrukets interesser er positive.

Kulturminner

Der er gjennomført arkeologisk- og kulturregistrering på land og i vann, jf. vedlegg 8 og 9. Nye og tidligere kjente automatisk fredede kulturminner er sikret gjennom inntegning i plankartet og med bestemmelser. Hensynet til kulturminnene vurderes som tilstrekkelig ivare tatt.

Barn og unges interesser

Eide skole og barnehage ligger 2–4 km fra planområdene. Når gang- og sykkelveien langs Homborsundveien står ferdig i 2026, vil det være sikre forbindelser til skole, barnehage og øvrige servicetilbud. Planforslaget inkluderer flere lekeplasser og legger til rette for opprustning av eksisterende badeplasser. Barn og unges interesser vurderes som godt ivare tatt. Standard og gjennomføring av gang- og sykkelforbindelsen mellom Vafjellveien og Homborsundveien vil ha stor betydning, jf. forslag til vedtak.

Tekniske anlegg – vei, gang- og sykkelvei, vann og avløp

Planen foreslår at både eksisterende og nye veier reguleres til felles/privat formål. Adkomstveier til fritidsboliger, boliger og næringsområder reguleres i samsvar med Grimstad kommunes A1-veistandard. I høringsperioden må det avklares med administrasjonen hvordan veistandard og eierskap skal håndteres (jf. forslag til vedtak). Gang- og sykkelvei langs Homborsundveien er planlagt ferdigstilt i 2026, og tilkobling til denne er viktig for den foreslåtte utbyggingen. Standard og gjennomføring av gang- og sykkelforbindelse i turdrag TD4, mellom Homborsundveien og Vafjellveien, skal fastsettes i høringsperioden (jf. forslag til vedtak).

Det må etableres stikkledninger for vann og avløp til ny bygningsmasse. I løpet av høringsperioden skal det legges fram underlag for vann- og avløpsløsninger samt slukkevann som administrasjonen kan ta stilling til. Planlegging av kommunal hovedvannledning for vann til Omre næringsområde pågår. I løpet av høringen skal det vurderes å sikre trase for kommunal hovedvannledning for vann til Omre næringsområde i turdrag TD4.

Støy – avbøtende tiltak gir tilfredsstillende lydmiljø.

En begrenset del av planforslaget, som omfatter to eneboliger, berøres av veitrafikkstøy som overskrider grenseverdiene i retningslinjer T-1442/2001. Utført støyutredning (vedlegg 10) viser at det finnes gode muligheter for å oppnå et tilfredsstillende lydmiljø. Øvrige deler av planområdet vurderes å ha godt lydmiljø.

Geotekniske forhold – ingen fare for områdeskred avdekket

Det er gjennomført vurderinger av fare for områdeskred, i tråd med retningslinjene i NVEs veileder 1/2013. Faren for områdeskred er avkrefet, se vedlegg 11 og 12.

Kommuneplan 2019-2031 og Areal og transportplan for Arendalsregionen (ATP)

Planforslaget er i stort i samsvar med kommuneplanens areadel hva gjelder det nordre planområdet:

1. Fritidsboligene på Odderura og Vågsnes.
2. Boligene på Fløyheia.
3. Spredtliggende boliger på Vafjell.
4. Eksisterende næringsområde ved Vafjellveien.
5. Småbåtsanleggene ved Vafjellveien og Vågsnes.

Det søndre planområdet, Vafjellveien, avviker imidlertid fra kommuneplanen gjennom:

1. Deler av foreslått spredtliggende boliger og boliger ved Vafjellveien.
2. Utvidelse av næringsområdet ved Vafjellveien.
3. Fritids- og turistformål «FTU» ved Vafjellveien.

Hvert avvik er særskilt drøftet i planarbeidet. Etter at arealdisponeringen rundt næringsområdet er rendyrket, og parkeringsarealet til FTU er plassert utenfor 100-metersbeltet, anbefaler kommunedirektøren å akseptere foreslåtte arealformål – selv om områdene ligger utenfor areal- og transportplanens prioriterte vekstområder. Begrunnelser:

- Ingen uakseptable virkninger: Tiltakene medfører ikke vesentlige negative konsekvenser for natur-, kultur, friluftsliv, landskap og andre interesser
- Akseptabelt avstand til lokalsentra: Ved ferdigstillelse av gang- og sykkelvei langs Homborsundveien vil Eide skole og dagligvarebutikk være tilgjengelig innen 10 til 15 minutters sykkelavstand
- Tilgjengelig infrastruktur: Området har tilgang til overordnet vei-, vann- og avløp samt kollektivtrafikk
- Mangfold i boligtilbud: Det finnes i dag få regulerte tomter tilrettelagt for store boliger. Et tilskudd av slike tomter vil bidra til variasjon i tilbudet av nye boligtomter
- Ingen ny isolert bebyggelsegruppe: Dagens og nå foreslått bebyggelse ved Vafjellveien vil, sammen med område B02 i kommuneplanen, danne en sammenhengende bebyggelsesstruktur på nordsiden av Engekilen

Planforslaget vurderes å være mer bilbasert enn utbygging nær definerte sentra, og støtter dermed i begrenset grad opp under areal- og transportplanens overordnede mål om nullvekst i personbiltrafikken og reduksjon av klimagassutslipp fra personbiler.

Konklusjon

Kommunedirektøren støtter planforslaget. Det er vurdert at de interesser som særlig skal ivaretas innenfor 100-metersbelter langs sjø er tilstrekkelig hensyntatt. Tiltakene kan gjennomføres uten uakseptable konsekvenser for registrerte naturverdier, og kravene i naturmangfoldsloven § 8-12 anses oppfylt. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn, forutsatt at vilkårene i vedtaksforslaget følges opp i løpet av høringsperioden.