

Planbeskrivelse til detaljregulering for

Vafjellveien, Fløyheia, Odderura - og Vågsnesområdet

Plan ID: 331



[Etter administrativ gjennomgang, - før politisk behandling: illustrasjoner som viser planavgrensning mm oppdateres] #følgopp

	Fase:	Dato	Revisjon gjelder:
1	Første oppstartsvarsel	28.08.16	Kunngjøring – Oppstaratsmelding
1	Første oppstartsvarsel	03.10.16	Kunngjøring – ny kunngjøring – endring av planområde
1	Planinitiativ	15.06.20	
1	Oppstartsmøte	10.09.20	
1	Nytt Oppstartsvarsel	24.11.20	Kunngjøring – Varslingsbrev
2	Planforslag	30.05.23	
2	Siste oppdaterte planforslag	14.08.25	Diverse endringer
2	Planforslag til behandling		
2	1. gangs behandling		
2	Revidert planforslag etter behandling		
3	Høring og offentlig ettersyn frist		
3	Revidert planforslag etter høring		
4	Vedtaksbehandling Teknisk utvalg		
4	Vedtaksbehandling Kommunestyret		
4	Kunngjøring av vedtak		

Innholdsfortegnelse

1. Sammendrag.....	4
2. Bakgrunn.....	5
2.1. Hensikten med planen.....	5
2.2. Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold.....	6
2.3. Utbyggingsavtaler.....	8
2.4. Krav om konsekvensutredning, vurdering.....	8
3. Planprosessen.....	10
3.1. Oppstartmøte	10
3.2. Oppstartvarsel	10
3.3. Medvirkningsprosess	10
4. Planstatus og rammebetingelser	11
4.1. Overordnede planer	11
5. Beskrivelse av planområdet og eksisterende forhold	16
5.1. Beliggenhet.....	16
5.2. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	17
5.3. Stedets karakter	18
5.4. Landskap.....	18
5.5. Friluftslivsområder	19
5.6. Tilgjengelig strandsone, helningskart	20
5.7. Kulturminner og kulturmiljø	21
5.8. Naturverdier	23
5.9. Vannmiljø	26
5.10. Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder.....	30
5.11. Landbruk.....	31
5.12. Trafikkforhold	33
5.13. Barns interesser	34
5.14. Sosial infrastruktur	34
5.15. Universell tilgjengelighet	34
5.16. Teknisk infrastruktur	34
5.17. Grunnforhold.....	35
5.18. Skred i bratt terreng [Andre aktsomhetsområder]	36
5.19. Områdestabilitet.	36
5.20. Støyforhold	38
5.21. Luftforurensning	38
5.22. Risiko- og sårbarhet.....	38
5.23. Båtplasser/Småbåthavner/badeplasser	39

5.24.	Næring - Landbruksnæring	40
5.25.	Eksisterende boliger	44
6.	Beskrivelse av planforslaget	46
6.1.	Fløyheia Boligbebyggelse [B] - Plassering og utforming	46
6.2.	Boligbebyggelse i Vafjellveien	48
6.3.	Eksisterende spredt boligbebyggelse ved Vafjellveien (LSB1 og LSB2)	51
6.4.	Fritidsbebyggelse [FB] på Odderurheia	52
6.5.	Fritidsbebyggelse [FB] i Vågnes	53
6.6.	LNF med spredt boligbebyggelse (LSB).....	57
6.7.	Fritids- og turistformål [FTU] - Vafjellveien	59
6.8.	Næringsbebyggelse [NÆ] ved Vafjellveien	60
6.9.	LNF med spredt næringsbebyggelse [LSN] ved Vafjellveien.....	61
6.10.	Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål [BAA]	63
6.11.	BAA2 og BAA3.....	66
6.12.	Landbruksformål (L).....	66
6.13.	Småbåthavn [SH] og Område bruk og vern av sjø og vassdrag	70
6.14.	Spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse [LS]	77
6.15.	Badeplasser – strender	77
6.16.	Boligmiljø/ bokvalitet	78
6.17.	Infrastruktur	80
6.18.	Trafikkløsning og ferdsel.....	84
6.19.	Farled [FA]	91
6.20.	Jordbruk [J]	91
6.21.	Universell utforming.....	91
6.22.	Kollektivtilbud.....	92
6.23.	Mobilitetsplan	92
6.24.	Kulturminner	93
6.25.	Sosial infrastruktur	93
6.26.	Branngate	93
6.27.	Planens bestemmelser - Redegjørelse/forklaring av hensikten bak dem.	93
7.	Virkninger/konsekvenser av planforslaget	93
7.1.	Overordnede planer	93
7.2.	Landskap.....	99
7.3.	Miljø, landskap og vegetasjon	105
7.4.	Vannmiljø	106
7.5.	Strandsone og sjøareal	108
7.6.	Næring virkninger:.....	110

7.7.	Stedets karakter	112
7.8.	Byggeskikk og estetikk.....	113
7.9.	Kulturminner og kulturmiljø.....	113
7.10.	Naturmangfold	113
7.11.	Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk.....	120
7.12.	Uteoppholdsarealer.....	120
7.13.	Mobilitet, trafikkforhold, adkomst og parkering.....	120
7.14.	Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (SPR for AM).....	121
7.15.	Barns interesser.....	122
7.16.	Unges interesser.....	122
7.17.	Bærekraft.....	122
7.18.	Folkehelse.....	122
7.19.	Sosial infrastruktur	122
7.20.	Universell tilgjengelighet.....	123
7.21.	Energibehov – energiforbruk.....	123
7.22.	ROS-analyse.....	123
7.23.	Jordressurser/landbruk	123
7.24.	Teknisk infrastruktur	127
7.25.	Trafikk sjø	127
7.26.	Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	128
7.27.	Konsekvenser for næringsinteresser	128
7.28.	Branngate	128
7.29.	Avveining av virkninger	129
8.	Forslagsstillers vurdering av planforslaget.....	131
8.1.	Innkomne innspill til oppstart:	133
8.2.	Innkomne innspill til høring og offentlig ettersyn.	133
9.	Vedlegg.....	133

1. Sammendrag

Området

Detaljreguleringen består av to nærliggende områder. Vafjellveien i syd. Fløyheia, Odderurheia og Vågsnes i Nord. I området er det i dag flere eksisterende boliger og hytter, landbruksnæring, næringsvirksomhet - transport og konsulentvirksomhet, etc., samt båthavner, lager, parkering og mye naturområder. Naturområdene er stort sett stort sett av lavproduktivskog og fjellknatter.

- Området er svært sentralt på Sørlandet.

- Det mest solrike byen i landet med god temperatur og lite nedbør.

- Meget sjønært. I områdene i og rundt planområdet er det gode turmuligheter med flott natur og svært god tilgjengelighet til friluftslivsaktiviteter.

→ Det ville rett å slett være for galt om ikke flere fikk anledning til å bo eller feriere akkurat her.

Planforslag

Planforslaget legger til rette for arealformål som nærings- og tjenesteyting, boligbebyggelse, LNF med spredt næringsbebyggelse, fritidsbebyggelse, turstier, lager, samt tilhørende infrastruktur/veier, småbåthavner, parkering/parkeringsanlegg, og annen infrastruktur og lekeplasser.

Forhold til overordnet plan

Regulerte områder er i hovedtrekk i tråd med Grimstad kommuneplan 2019-2029. I planforslaget er det utviklet enda noen forbedringer. Avvik er ikke så store at det utløser behov for konsekvensutredning. De områdene som avviker er likevel inne i området som i kommunens nye arealstrategi ønskes utviklet.

De områdene av strandsonen som det foreslås til bebyggelse er allerede definert som utilgjengelige pga topografi og/eller de er i dag allerede privatisert. I praksis altså ikke ny privatisering av strandsonen.

Virkninger

Det er et område med lite press og lite andre interesser. Ny utbygging vil ikke påvirke jordbruksområder eller turområder. Det er ingen offentlige interesser eller særs viktig natur som blir berørt negativt. Virkningene kunne vært større om de var andre steder, men her er de svært begrensede.

Langsiktighet

Det er et planforslag som er ment å vare lenge i tid. Det er første gang det reguleres. Ettersom det også påvirker andre interesser lite er det foreslått høy fleksibilitet for at planen skal være varig.

Konsekvensutredning

Det er utført en vurdering av om planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger §6 og §8, med tilhørende vurderinger av om planen kan medføre vesentlige virkninger etter §10. Det er vurdert til at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning. Full vurdering er vedlagt som to vedlegg. Ett for søndre planområde (Vafjellveien) og ett for nordre planområde (Odderura/ Krømpe/ Vågsnes).

2. Bakgrunn

2.1. Hensikten med planen

Kommunen trenger varierte typer bebyggelse i alle deler av kommunen for å tiltrekke seg nye skattebetalere. Flere skattebetalere er helt nødvendig for å dekke kostnadene med den kommende eldrebølgen. Dersom man har attraktive tomter som muliggjør å bygge drømmeboligen, vil man tiltrekke seg personer som samtidig etablere nye virksomheter og arbeidsplasser. Eller som er sterke ressurser innen offentlig forvaltning. I mange tilfeller er det personer som har en sterk lokal tilhørighet i en del av kommunen, men som har tatt utdanning og arbeidserfaring i andre deler av landet/verden. De kommer tilbake om den rette tomten for dem er tilgjengelig. Men de mener veldig ofte at den tomten må være fra samme del av kommunen som de reiste i fra. Vi mener at vi må legge tilrette for at de som ønsker komme tilbake å bo hvordan og hvor de vil og for andre som vil flytte til vår kommune.

Konkret i lys av overstående vil dette bli det nærmeste boligområdet til Omre industri. Det kan være helt avgjørende for noen bedrifters etablering at:

- Det er mulig å bosette seg i nærheten av sin arbeidsplass
- Det er mulig å få en attraktiv tomt i nærheten, hvor man kan realisere sin boligdrøm

Når bestemmelsene fastslår behovet for fleksibel anleggelse og bebyggelse gjennom ordinær byggesaksprosess, så menes det med dette *fleksibilitet i planen*. Dette vil medføre at man unngår dispensasjoner i fremtiden, hvor man i flere plansaker fastlåser detaljer som naturlig kommer i neste fase, uten at det trengs dispensasjon eller planendring for noe som uansett er helt akseptabelt å tillate ut i fra rådende lokalpolitiske ønsker på hørings/vedtakstidspunktet. Byggeretten er solid forankret i ideen om at en grunneier skal ha rett til å bygge det de ønsker på sin eiendom, så lenge det ikke strider mot planer og forskrifter.

I områder som reguleringsplanen omfavner er det få andre tungtveiende interesser, derfor kan man her lage planer som har fleksibilitet og som er attraktive for de som skal bruke områdene. Planen skal ikke ha strammere rammer enn det som trengs. Det snakkes mye om å ikke lage planer som legger opp til dispensasjoner som opptar unødvendige ressurser fra myndighetene. Ettersom dispensasjonene som oftest gis er det ikke tiltaket i seg selv som er problemet, men at planen setter byråkratiske begrensninger som da medfører unødvendig byråkratisk ressursbruk.

Bolig- og fritidsboligbebyggelsen i planområdene skal ha kvaliteter som utsikt, sol, tilgang til sjønære arealer og båtplasser. I mange tilfeller også store tomter. Dette er bevisst hensikt ettersom utsikt og tomtestørrelse kan være uønsket/vanskelig i mer sentrale strøk og da kan de som ønsker det få dette som et alternativ her. Det er enormt mye enklere å legge opp til fleksibilitet her enn i sentrale strøk der hensynene er så mange flere og det er så mange flere som blir berørt.

LNF med spredt næring, boligbebyggelse og fritidsbebyggelse er viktige grep for å styrke eksisterende landbruksvirksomhet som drives sammen med annen tilleggsnæring. Det ressursgrunnlaget gårdene har potensiale til er ønskelig å utnytte.

2.2. Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Plankonsulent er Gilje Byggrådgivning AS. Oppdragsleder er Hans Petter Gilje. Joseph Bawilianham har gjort hovedarbeidet med utarbeidelse av dokumentene. Simon Stulien fra Trollvegg AS har bidratt med innspill og sidemannskontroll.

Jan Ole Benestveit, Per Øyvind Strandmyr Ødegård, Per Ivar Benestvedt og Hans Petter Gilje er hovedforslagsstillere, mens de øvrige grunneierne også deltar i større eller mindre grad.

Den stiplede avgrensningen i illustrasjonene referere seg til oppstart. (ikke endelig plangrense)

Grunneier og forslagstiller	
Jan Ole Benestveit 178/1 Vågsnes	Per Øyvind Ødegård 182/3 Odderurheia
	
Per Ivar Benestvedt «gnr/bnr:178/5, 8 og 181/1» Fløyheia og Vågsnes.	
	
Eric Anton Ødegård «gnr/bnr 182/19»	Ellen Margrethe Aakre og Ruben Aakre «gnr/bnr 178/4»



Hans Petter Gilje «gnr/bnr: 179/4, 25»



Kjell Hans Gilje «gnr/bnr: 179/13»



Esben Gilje «gnr/bnr:179/19»



Erling Føreid og Ruth I Halvorsen Føreid «gnr/bnr: 179/2]



Karl Føreid «gnr/bnr: 179/14,15»



Agder Fylkeskommune «gnr/bnr: 202/420 Fylkesvei [F420] og 203/37 [F37]»



2.3. Utbyggingsavtaler

Parallelt med planarbeidet er det satt i gang forhandlinger om utbyggingsavtale for prosjektet. Avtalen gjelder mellom berørte parter (utbygger/grunner og kommunen) og regulerer forhold omkring utbygging av området. Lekeplasser kan være et slikt eksempel. Det er ikke sikkert at det vil bli noen offentlige områder her til slutt, men det er vanlig praksis å varsle.

2.4. Krav om konsekvensutredning, vurdering

I reguleringsplanen er det foreslått noen tiltak i LNF og i 100 meters beltet til sjø. Det er drøftet i oppstartsmøte at dette kan håndteres ved en utredning av virkninger i planbeskrivelsen, men at omfanget ikke så stort at det utløser krav om konsekvensutredning.

I henhold til forskrift om konsekvensutredning er det slik at:

I Grimstad kommuneplan for 2019-2031, er området avsatt til boligbebyggelse, spredt boligbebyggelse, fritidsbolig, LNF-område, næringsvirksomhet, parkeringsanlegg, kombinerte formål [Sjø og vassdrag] og småbåthavn. Kommuneplanen har også avsatt et areal som forslag til kyststi.

I løpet av planprosessen er omfanget av næring og bolig blitt noe økt. På bakgrunn av dette er det gjort en ny vurdering av om planen utløser krav om KU.

Planen er først vurdert etter § 6 - *Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding*. Både næringsbebyggelse og boligbebyggelse er av et omfang som vurderes å ikke utløse krav om konsekvensutredning.

Videre er planen vurdert etter § 8 - *Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn*. Tiltakene faller inn under punkt 10a og 13 i vedlegg II, og skal konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger etter § 10.

Det er gjort en samlet vurdering av næringsbebyggelse og boligbebyggelse etter § 10. Det er vurdert til at planen/ tiltakene ikke vil få vesentlige virkninger etter § 10.

Bebyggelsen bygger videre på eksisterende næringsbebyggelse og boligbebyggelse, samt boligbebyggelse som er avsatt i kommuneplanens arealdel. Arealene som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel er de mest eksponerte arealene, og ny boligbebyggelse ligger stort sett uten fjernvirkning. Området har kort veg til barnehage og skole, og bygger opp om lokalsenteret og lokalmiljøet. Det er regulert ny gang- og sykkelsti langs fylkesvegen, som vil sikre trygg skoleveg.

Området er også i bruk som næringsareal i dag. Planen sikrer muligheter for videreutvikling av viktige lokale bedrifter, og etablering av nye. Området har en god plassering for lokal næringsvirksomhet med en sentral plassering og kort veg til fv. 420 og E18.

7.1.3 Nr. 25: Nye bolig- og fritidsboligområder

«Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i direkte samsvar med overordnet plan». Bestemmelsen presiserer ikke hva, eller hvor stort et «område» er, og det er stilt spørsmål ved hvor grensen går for når KU-kravet inntreffer i ulike tilfeller. I forskriften av 2014 (§ 2 bokstav b) var størrelseskriteriet satt til 15 dekar. Med bakgrunn i tidligere bestemmelser, hva som ble sagt ved lovendringene i 2017 (Prop. 110 L (2016-2017)), og sagt i høringsnotatet ved revisjonen av forskriften i 2017, legges det til grunn at i bestemmelsen er det ment nye områder for bolig- og fritidsboliger av en viss størrelse.

Departementet mener derfor at 15 dekar kan være et passende utgangspunkt for hva som kan defineres som et område på en viss størrelse. Ettersom det ikke er angitt noen størrelsesgrense i forskriften, vil ikke grensen som er avledet av tidligere forskrift og forarbeidene til siste lovendring være absolutt, men må vurderes i den enkelte plansak. En slik konkret vurdering vil kunne innebære at også utbygging av områder under 15 dekar kan falle inn under bestemmelsen dersom for eksempel viktige naturverdier blir negativt påvirket. Bestemmelsen gjelder både ved områderegulering og detaljregulering av slike områder. Det understrekes at bestemmelsen kun gjelder regulering som ikke er i samsvar med overordnet plan.

Slik som bestemmelsen er formulert kan den komme til anvendelse ved endring av arealformålet i en reguleringsplan fra annet utbyggingsformål til bolig eller fritidsbolig, dersom reguleringsplanen legger til rette for en mer omfattende utbygging enn hva som tidligere lå til grunn. Det forutsettes i slike tilfeller at planen er i strid med overordnet plan på vesentlige punkter, og endringen er da KU-pliktig dersom området er 15 dekar eller mer, eller dersom viktige natur- eller samfunnsverdier blir negativt påvirket.

Ved utvidelse av eksisterende bolig- og fritidsboligområder, må utvidelsen i seg selv være av en viss størrelse og omfatte et område som tidligere ikke er avsatt til utbyggingsformål for at regulering kommer inn under bestemmelsen.

Etablering eller regulering av mindre boligområder som ikke er omfattet av denne bestemmelsen, og som er en del av sentrumsutvikling i byer og tettsteder, vil kunne omfattes av vedlegg II nr. 10 bokstav b, dersom reguleringen vil medføre negative virkninger for miljø eller samfunn.

Se forøvrig eget notat/arbeidsdokument, med mer omfattende drøfting, der konklusjonen er at det ikke kreves ytterligere KU.

3. Planprosessen

I plan- og bygningsloven §12-8 stilles det krav til informasjon og medvirkning.

3.1. Oppstartmøte

Oppstartmøte ble avholdt på nett i 10.sept. 2020. Deltaker var Stefan Jonsson, Jon Øyvind Reme, Hans Petter Gilje og Joseph Bawilianham.

3.2. Oppstartvarsel

Varsel om oppstart av reguleringsarbeider ble annonsert på Grimstad kommunes nettsider, samt i lokalavisen. I tillegg ble det sendt ut varsel til berørte eiendommer etter adresselister fra Grimstad kommune 24.11.2020. Frist for innspill var 24.12.2020. Det ble varslet en romslig planavgrensning som gir rom for avklaringer av uforutsette forhold. Underveis i planprosessen er plangrensen innskrenket som vist i skissen til høyre:



Figur 1 Opprinnelig varslet planområdet



Figur 2 Innskrenket plangrense for planområde(ne)

Det har kommet inn 6 innspill til planens oppstart:

- | | |
|---------------------------------------|-------------------|
| - Statsforvalteren i Agder | [Dato:24.11.2020] |
| - Agder Fylkeskommune | [Dato:13.01.2021] |
| - Kystverket Sørøst | [Dato:18.12.2020] |
| - NVE | [Dato:22.12.2020] |
| - Fiskeridirektoratet | [Dato:04.01.2021] |
| - Direktoratet for mineralforvaltning | [Dato:09.12.2020] |

I vedlegg er det en sammenstilling av innkomne innspill. I tillegg er det vedlagt et dokument der innspill er kommentert.

3.3. Medvirkningsprosess

Oppdateres underveis i hele prosessen med nye kapitler frem til kunngjøring med vedtak, høring og offentlig ettersyn, sluttbehandling og kunngjøring #følgopp

4. Planstatus og rammebetingelser

4.1. Overordene planer

Nasjonale mål

Overordnede politiske mål omtalt i stortingsmeldinger, handlingsplaner, direktiver og konvensjoner skal legges til grunn ved planlegging. Dette gjelder blant annet mål om redusert klimautslipp, redusert transportbehov, estetiske hensyn til landskapet, alle muligheter for friluftsliv for alle, sikring av biologisk mangfold, sikring av et representativt utvalg av kulturminner og kulturmiljøer, redusert omdisponering av de mest verdifulle jordbruksressursene, tilgjengelighet for alle mv.

Lover og forskrifter

I tillegg til plan- og bygningslovens (PBL) må planforslaget forholde seg til en rekke sektorlover (f.eks. naturvernloven, forurensningsloven og kulturminneloven) som har bestemmelser om disponering av arealer.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023

De nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging 2019-2023 forventer at FNs bærekraftsmål legges til grunn for samfunns- og arealplanleggingen. Regjeringen er opptatt av at utfordringer og muligheter varierer fra sted til sted, og regjeringen legger stor vekt på lokaldemokratiet i plan- og byggesaker, samtidig som nasjonale hensyn skal ivaretas.

Aktuelle statlige retningslinjer

- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Statlige planretningslinjer for vernede vassdrag
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen.

4.1.1. Fylkeskommunale planer

Areal- og transportplan for Arendalsregionen

Areal- og transportplan for Arendalsregionen skal legge til rette for bærekraftig vekst ved å stimulere til en samfunnsutvikling som er klimavennlig, fremmer folkehelse, bedrer trafiksikkerhet og legger til rette for god utvikling av regionens byer og tettsteder. I tillegg må transportbehovene løses på en bærekraftig måte, hvor reduserte klimagassutslipp er ett av flere mål.

I Areal- og transportplan for Arendalsregionen [ATP] er Homborsund et av de prioriterte områdene for å legge til rette for en minimumsvekst av boliger på 80%. Det betyr at det også er rom for 20% bebyggelse utenfor definerte områder. Grimstad ligger på en andel vekst utenfor de prioriterte områdene på under 20%.

Regionalplan Agder 2030

Hovedmålet med Regionplan Agder 2030 er å utvikle Agder til en miljømessig, sosialt og økonomisk bærekraftig region i 2030 – et attraktivt lavutslippssamfunn med gode levekår. Planen har fem hovedsatsingsområder:

- Attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter
- Verdiskapning og bærekraft
- Utdanning og kompetanse
- Transport og kommunikasjon
- Kultur

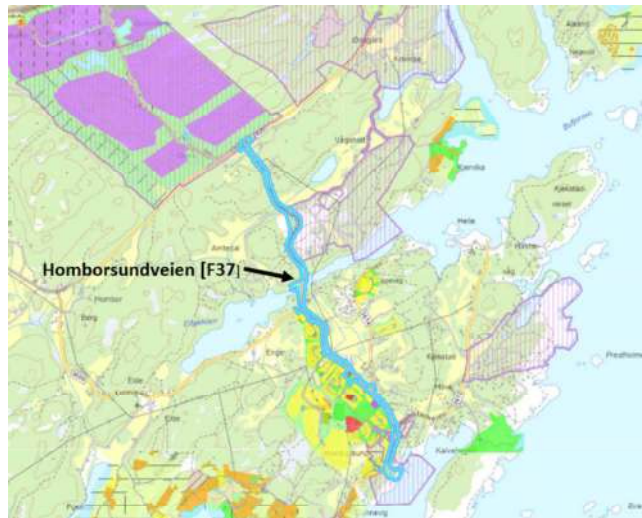
I tillegg har planen tre gjennomgående perspektiver:

- Næringsutvikling og samarbeid om nye arbeidsplasser
- Levekår, likestilling, inkludering og mangfold
- Klima og miljø

Fylkesplanen omhandler ikke fritidsbebyggelse spesielt, men uttrykker ønsker om å sikre grøntområder og vassdrag, samt skape gode koblinger mellom møteplasser og nærturområder.

Detaljregulering for Homborsundveien [F37]

Detaljregulering av gang- og sykkelvei langs Homborsundveien» i Grimstad kommunale kart som vist på bildet under. Denne planen er vedtatt og rettskraftig i 2023



Figur 3 viser regulert Homborsundveien. Hentet fra Grimstad kart

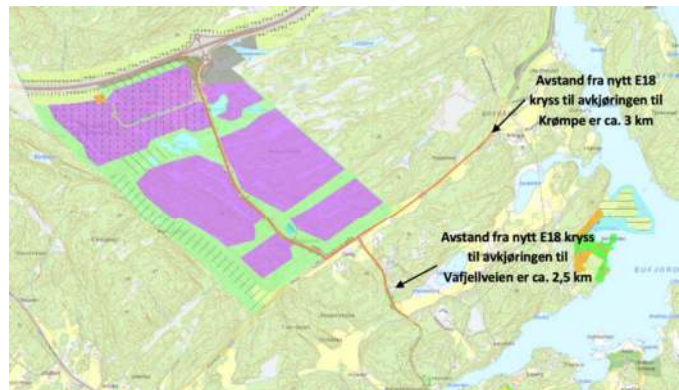
Områdereguleringsplan for Omre.

Her er det vedtatt og ikraftsatt ny reguleringsplan for et stort industriområde like ved aktuelt planområde. Gjennom området går det en vei med rekkefølgekrav til opparbeidelse. Tidligere gikk E18 forbi rett på oversiden. Nå har det vært en periode der området har vært mindre sentralt enn før. Når ny vei åpnes vil området ligge i direkte tilknytning til et E-18 kryss igjen og oppfattes mer tilgjengelig, selv om reiseavstander og tider ikke vil endre seg signifikant.



Figur 4 viser områderegulering for Omre. Hentet fra Grimstad kart

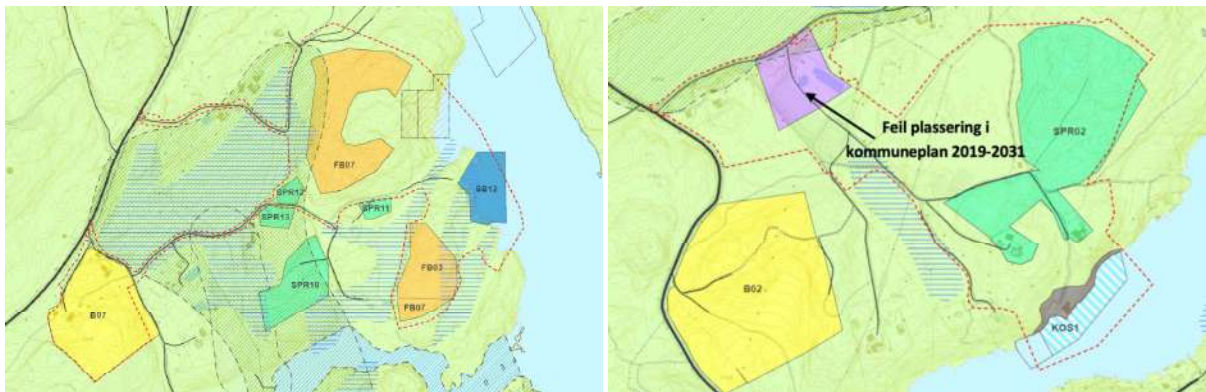
Avstand fra nytt E18 kryss etter åpning av nye veien gjennom industriområdet til Vafjellveien er ca. 2,5 km og til avkjøringen til Krømpe er ca. 3 km.



Figur 5 viser avstand fra E18 til planområdet. Kartet hentet fra Grimstad kart

4.1.2. Arealdel i kommuneplan (2019-2031) for Grimstad

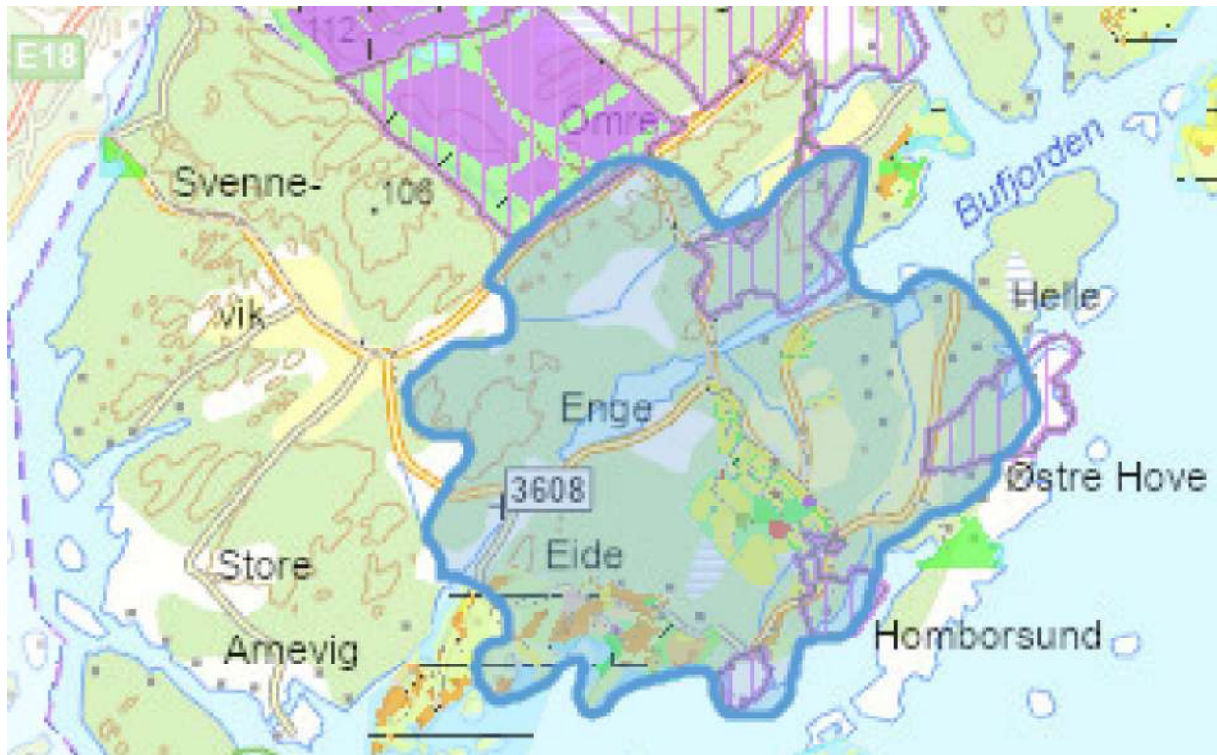
Gjeldene kommuneplan er planområdet avsatt til LNF, fritidsbebyggelse [FB07 og FB03], spredt boligbebyggelse (SPR02, SPR12), næringsvirksomhet [N/A], Parkeringsanlegg [N/A], sjø, vassdrag – kombinerte formål [KOS1], sjø, vassdrag – småbåthavn [SB12] og boligbebyggelse [B07].



Figur 6 viser plangrense med rødstiplet linje og gjeldende formål i kommuneplan for Grimstad

Her må det bemerkes at det lille næringsområdet er feilplassert av i kommuneplanen i forbindelse med utarbeidelse av arealplanen. Det er forskjøvet nordover mot landbruksområdene. Kommuneplanens arealkart er derfor ikke oppdatert ihht det som ble vedtatt. Planforslaget viser riktig plassering, som i vedtak viser til at næringsområde skal ligge der det var spilt inn. Langs sjøen er det også noe avvik/feil i kommuneplanens endelige kart sammenlignet med det som ble spilt inn, hørt og utredet.

4.1.3. Planstrategi - arealstrategi



Figur 7 viser planstrategi- arealstrategi

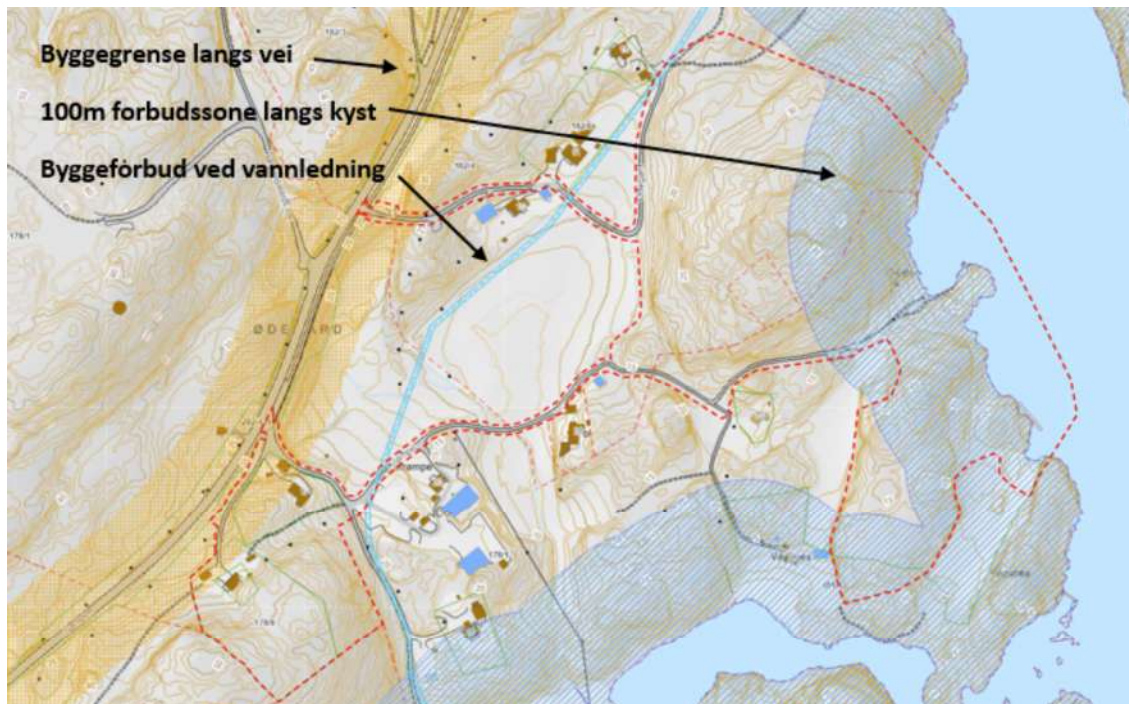
I kommunens planstrategi er sydlig del inne under arealstrategien kommunen har vedtatt for fremtidig planlegging i Homborsund-området som er ett av satsningsområdene for utvikling, kollektiv mv. Bussene vil passere rett ved begge planområder.

4.1.4. Gjeldende reguleringsplaner

Planområdene er i dag uregulert.

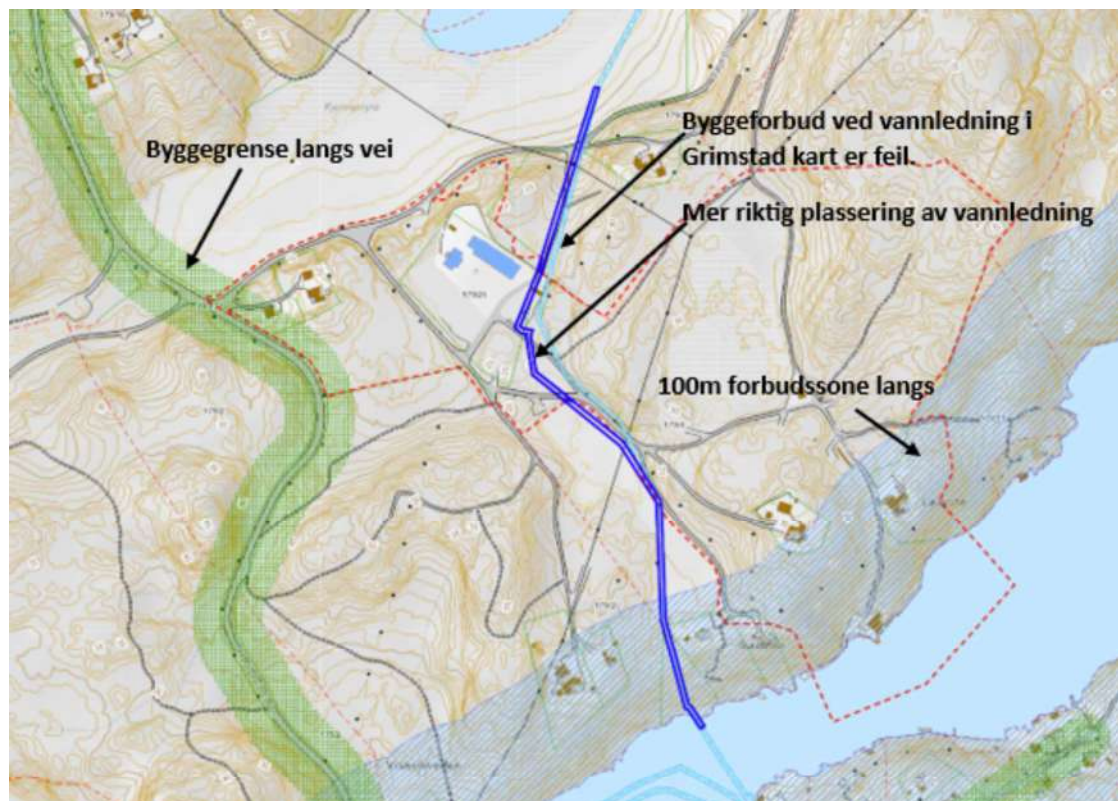
4.1.5. Byggegrenser

Den generelle byggegrensen langs fylkesvei 3608, Homborsundveien, er 30 meter. Langs fylkesvei 420 er den 50 meter, jf. innspill til oppstart fra fylkeskommunen. Byggeforbud ved vannledning er 2 m på hver side.



Figur 8 viser plangrense i rødstiplet linje og 100m forbudssone langs kyst. Kartet hentet fra Grimstad kart.

Byggegrense langs vei fra senterlinje er 30 m i henhold til vegkart av Statens vegvesen. Byggeforsbud ved vannledning er 2 m hver side. Registrering vannledning feil i Grimstadskart er vist som bildet under. I 100 metersbeltet langs sjø er det satt byggegrenser for å muliggjøre bygging av brygger parkering mv.



Figur 9 viser plangrense i rødstiplet linje og 100m forbudssone langs kyst og byggeforsbud ved vannledning. Kartet hentet fra Grimstad kart.

4.1.6. Tilgrensede planer

Det er ingen direkte tilgrensede planer i nærheten, med unntak av gang- og sykkelveiplanen.

4.1.7. Kommunale veiledere og normaler

- Veinormal for Grimstad kommune 2019
- Normaler for uteområder i Grimstad kommune 2019

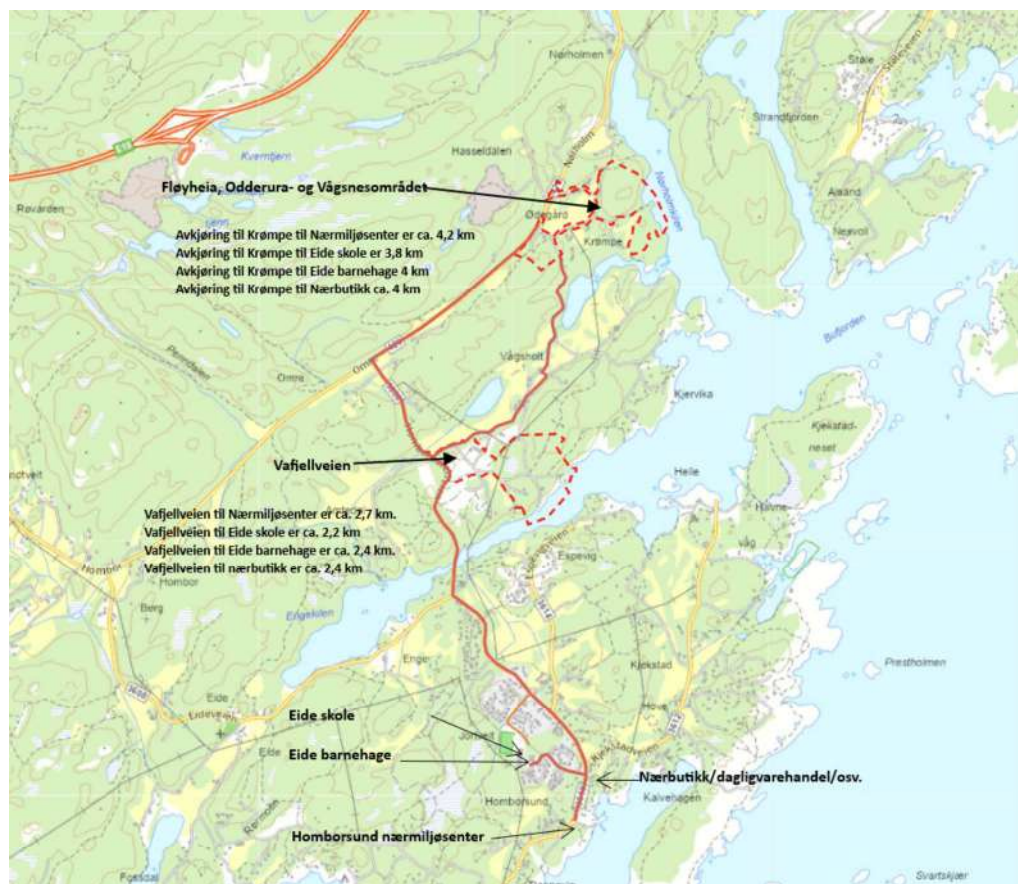
5. Beskrivelse av planområdet og eksisterende forhold

5.1. Beliggenhet

Planområdet ligger i bygda Eide, ved Homborsund, den sørlige del av Grimstad kommune i Agder. Dette er midt mellom Lillesand og Grimstad og midt mellom Arendal og Kristiansand. Bygda kalles på folkemunne for Kanaan.

Planområdet er delt i to hoveddeler «Fløyheia, Odderura- og Vågsnesområdet i nord og Vafjellveien i sør». Mellom dette ligger Vågsholt. Planområdet ligger i gangavstand til Nørholmkilen, Saulekilen og Bufjorden. Det er kort avstand fra planområdene til viktig infrastruktur som framtidige Homborsund nærmiljøsentre og eksisterende dagligvarehandel, barnehage og skole.

Snaue 1 mil øst for planområdet ligger Grimstad sentrum med handel og servicetilbud, Universitet i Agder, Dahlske videregående skole, Holviga barn- og ungdomsskole, flere barnehager, etc. Ca. 1 mil vest for planområdet ligger Lillesand og Tingsaker senter med varierte tilbud av handel, matservering etc.



Figur 10 viser avstand fra planområder til viktige infrastruktur.

5.2. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området er pr. i dag etablert med flere eksisterende boliger og hytter, veier, landbruksnæring og annen næringsvirksomhet i form av transport, anlegg, bygg, konsulentvirksomhet mv, båthavner, lager, parkering og skrinnskog.

Planområdet i nord: Fløyheia, Odderura- og Vågsnesområdet		
Areal formål i KP Arealdel	Areal [daa]	Bruksgrad
Fritidsboligbebyggelse [FB07]	21,6	Området FB07 registrert to deler i Grimstad kart. I dag er den i bruk til natur/LNF område.
Fritidsboligbebyggelse [FB07]	2	
Fritidsboligbebyggelse [FB03]	8	Ikke i bruk til sitt formål [LNF område]
Sjø, vassdrag - Småbåthavn [SB12]	6,9	Delvis brukt til brygge og småbåthavn.
Boligbebyggelse [B07]	22,2	I dag er stedet brukt til to eneboliger med garasjeuthus annekst til bolig og til hørende adkomstvei og infrastruktur. Areal til eiendommen er i bruk er: Gnr/bnr: 178/4 = 3,8 daa Gnr/bnr: 178/5 = 0,7 daa

Planområdet i sør: Vafjellveien		
Areal formål i KP Arealdel	Areal [daa]	Bruksgrad
Spredt boligbebyggelse [SPR02]	41	Området er stort brukt til natur/LNF området. I dag er dette området brukt til 2 boligbebyggelse med garasjeuthus annekst til bolig og tilhørende adkomst vei med infrastruktur. Areal til eiendommen i bruk er: Gnr/bnr: 179/19 = 2 daa Gnr/bnr: 179/13 = 20 163,4 m ² . Kun liten del av areal som inkludert i SPR02 som er omtrent 2,3 m ² .
Parkeringsanlegg	2,6	Området er i dag brukt til sjøbod med fritidsboligbebyggelse. Det er også brukt til parkeringsplasser og for slipp av båt. Vegkanten av sjø og mot fastfjell er brygge som er brukt i dag til båt parkering, badeplasser, etc.
Sjø, vassdrag – kombinert formål [KOS1]	5,5	
Nåværende næringsvirksomhet	9,7	Området er brukt til nåværende kontor, produksjonshall, parkeringsplasser med tilhørende infrastruktur som vei, VA, etc.

5.3. Stedets karakter

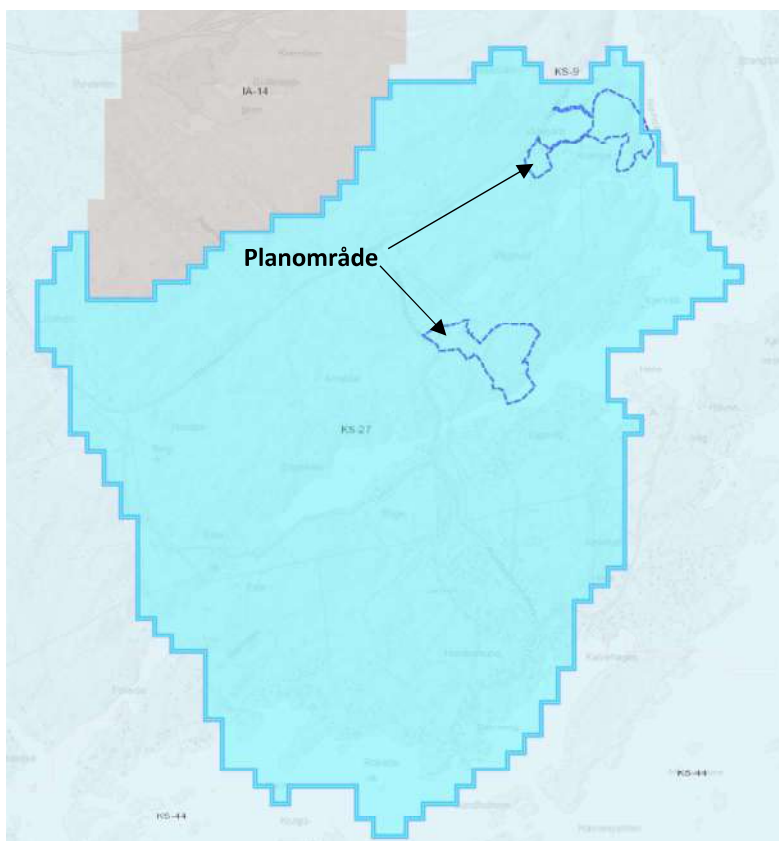
Området har høye bokvaliteter hele året. Ikke langt unna planområdet er det en eldre plan for hytteområdet Kjærviga og en for Vågsholmen. Her er det verd å nevne at det er en felles/offentlig tilgjengelig strand. Denne er et fint sted å dra til sammen med andre kystnære områder der det er fint å gå fordi topografien her er ikke så krevende som det er i dette planområdet. Man kan gå fritt fra Kjærvika til Movika. Men herfra og vestover mot planområdet er det topografisk umulig å gå langs sjøen.

Sette inn dronebilder/befaringsbilder før politisk behandling. For eksempel av landskapet med bratte fjell. #følgopp

5.4. Landskap

5.4.1. Topografi og landskap

Landskapet i planområdet hører til den mer kupert delen av kystsletta [KS-27] med vekslende terreng over og under havnivå. Sammenlignet med området på ytre kyst, har landområdene i type større grad «innlandsegenskaper» i form av større nedbørfelt, forekomst av vassdrag, økt arealbruksintensitet, m.m. Områdene har lav til middels arealbruksintensitet, fra områder helt uten bebyggelse og infrastruktur til mindre grender, fiskevær, samlinger av fritidsbebyggelse og næringsvirksomhet. I følge informasjon fra Miljødirektoratet.



Figur 11 Utsnitt av areal KS-27 hentet fra Miljødirektoratet

Planområdet er en del av landskapsregion på landskapsregion 01. Skagerrakkysten og 05. Skogheimbygdene på Sørlandet. Landskapets hoved form er i følge Norsk institutt for jord – og skogkartlegging [NIJOS] følgende:

Regionens ytterste kyst består av lave øyer, holmer og skjær, hvor landarealene oppstykket av utallige kiler og sund. Kysttypen er vanlig i Øst-Skandinavia og kalles "fjærdkyst". Vest for Lindesnes går fjærdkysten over i en bratt klippekyst med fjorder innenfor. Ellers i regionen finnes også enkelte mellomstore fjorder som stikker seg inn i landmassene bak den ytre skjærgården. Regionens bakland varierer mye. I Østfold er et leirbakketerreng i sterk mosaikk med små bergknauser og lave grunnlendte

åser vanligst. I Vestfold domineres baklandet av både leire- og morenebakker oppbrutt av større åser, og landskapsrommene er her ofte noe større. Fra Larvik og vestover er åslandskapet rundt fjordene steilere, og går i Aust-Agder etter hvert over i et svært småkupert hei- og sprekkedalslandskap, stedvis oppstykket av enkelte dalganger.

5.4.2. Hav og vassdrag

Landskapsregion 01. Skagerrakkysten har beskrevet hav og vassdrag i planområdet som en del av som følgene under:

Regionen er mest kjent for sin skjærgård (fjærdkyst) hvor utallige små sund og kiler skiller fastland, øyer, holmer og skjær og danner en svært flikete kystkontur. I skjærgården er sjøen eneste ferdselsalternativ. Vel så karakteristisk, men ikke så omtalt, er regionens fjorder, som med sine smale sjøflater omgitt av lave åser, mange steder trenger lenger inn i fastlandet. I disse ligger ofte byer og tettsteder, og befolkningen her bruker fjordene som ferdselsåre til den mer attraktive skjærgården utenfor. I Aust Agder er store sund mellom fastland og store øyer et særpreg, og gir her en lun indre lei langsetter fastlandet. Et regionalt særtrekk er et lavt skille mellom flo og fjære, og som her bare er ca. 30 cm høyt. Også i kystens bakland er vann viktig i form av mange tjern og grunnfjellsjøer omgitt av et ofte karrig skoglandskap, eller som næringsrike innsjøer i jordbrukslandskap. Enkelte store elver finnes, og drenerer her via større elvedaler ned til kysten. Enkelte av elvene har store brakkvannsdeltaer.

5.5. Friluftslivsområder

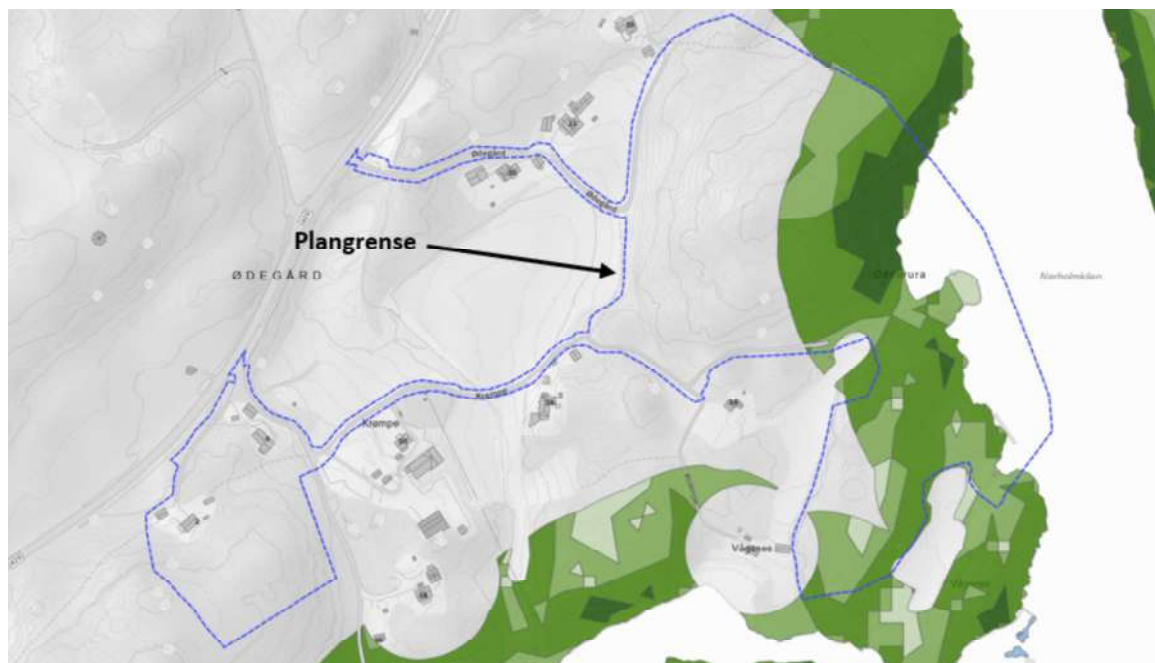
Viktig friluftslivsområdet innenfor plangrensen er strandsone med tilhørende sjø og vassdrag. Det starter fra Bjørøya til Kjekstadneset. Egnethet og brukerfrekvens er beskrevet som godt og stor. Beskrivelsen av området er «Indre lei og kystfarled mellom øyene i Grimstads skjærgård fisking, bading og båtliv». Regionale og nasjonale brukere ofte. Symbolverdien er stor ifølge Miljødirektoratet.



Figur 12 Planområdene er vist med blå skravur

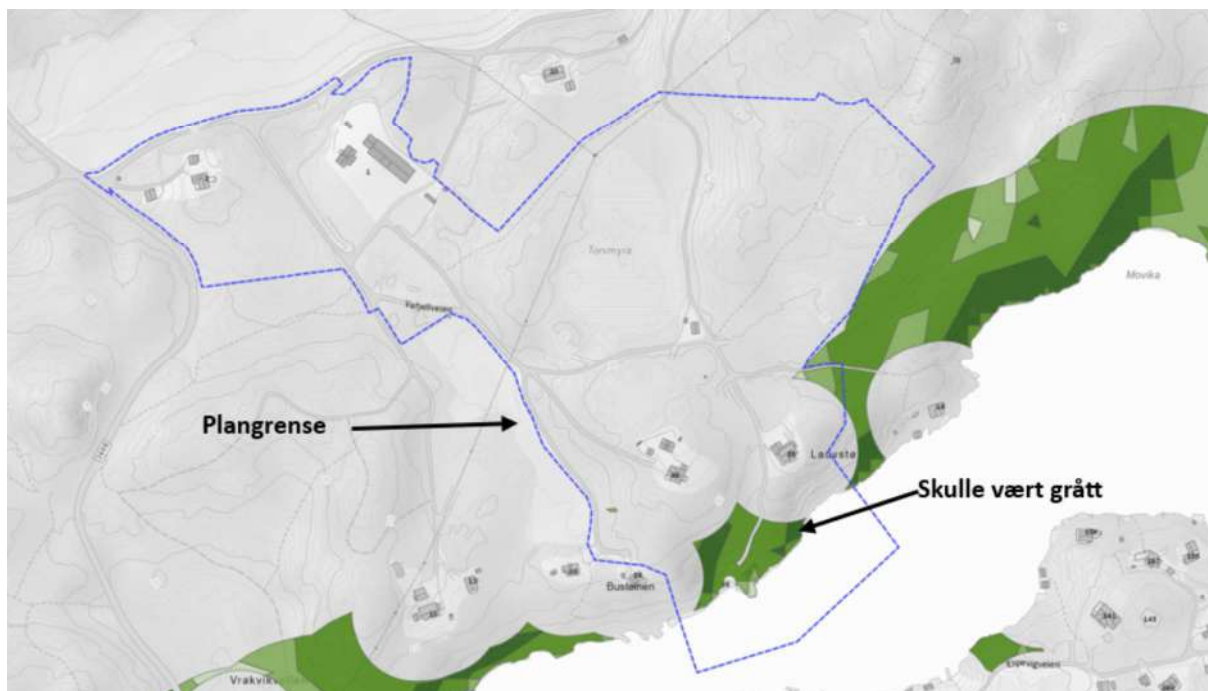
5.6. Tilgjengelig strandsone, helningskart

Tilgjengelig strandsone med helningskart fra Miljødirektoratet. Grå farge i strandsonen symboliserer privatiserte områder, samt områder utenfor 100 metersgrensen. Annen farge er ikke privatiserte områder [Tilgjengelig for alle]. Tilgjengeligheten er deretter gradert etter hvor bratt terrenget er. Svært mye av strandsonen i planområdet er både «stor» eller «veldig stor helling» og/eller er allerede privatisert i dag.



Figur 13 viser plangrense med strandsone med heldingskart. Hentet fra Miljødirektoratet.

Innenfor Vafjellveien er området allerede privatisert der det er vist hellingskart (grønn farge i kartet). Områdene er også svært bratte, som medfører at de ikke er lett tilgjengelige for allmennheten. Om det ikke er grått er det uansett svært bratt.



Figur 14 viser plangrense med strandsone med heldingskart. Hentet fra Miljødirektoratet.

5.6.1. Solforhold og lokalklima

Klimatisk sett er regionen blant de gunstigste i landet, med høy årsmiddeltemperatur og flest soldager. Her er det flott om flere kan få bo, det motsatte hadde nesten vært for galt.

GRIMSTAD FLEST SOLDAGER – OG VARMEST



Grimstad - Sørlandets solby nr. 1 FOTO: Marie N. Kalvehugen

GRIMSTAD: Grimstad har et gjennomsnittlig skydekketall på 4,7 – noe som gjør at byen innehar ledelsen blant sørlandsbyene for antall klarværsdager i året.

– Skydekketallet angir hvor mye av himmelen som er dekket av skyer, og måles fra 0 til 8. Jo nærmere 0, desto mer sol er det, skriver Jostein Mamen fra Meteorologisk institutt til Fædrelandsvennen.

Figur 15 Utsnitt fra Fædrelandsvennen

5.6.2. Estetisk og kulturell verdi

De tilliggende områdene utenfor planområde har estetiske og kulturelle verdier i kulturlandskapet langs Krømpe – Tjennemyrveien. Planforslaget legger ikke opp til endring av disse. Kulturlandskapet forblir som i dag og planforslaget er innskrenket siden oppstart. Selve planområdet har ingen utpreget estetisk eller kulturell verdi.

5.7. Kulturminner og kulturmiljø

Det er utført arkeologisk undersøkelse/registering av Agder fylkeskommune i planområdet, datert 24.nov. 2021. Det ble funnet fire nye automatisk fredete kulturminner i nordlige delen til Odderura- og Vågsnesområdet. De nyregistrerte kulturminnene er også gravhaug (ID 281384) og tre steinalder lokaliteter (ID 281771, 281787 og 281789). På lokalitet ID 281789 ble det også registrert slagghforekomst.



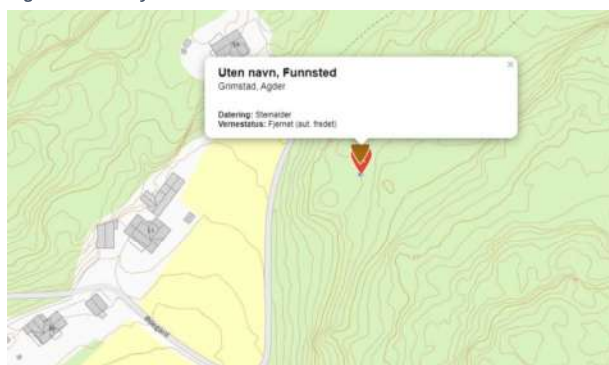
Ved den sørlige delen av Vafjellveien er det registrert kulturminner fra før - gravhaug, ID 13552 og 13552-1. Ingen nye avdekket.

Løsfunn ID 283247, registrert som fjernet som vist på bildet under.

Figur 16 viser fredete kulturminner.



Figur 17 viser fredete kulturminner.



Figur 18 viser fredete kulturminner.

Innenfor plangrense er ingen registrerte SEFRAK bygninger.

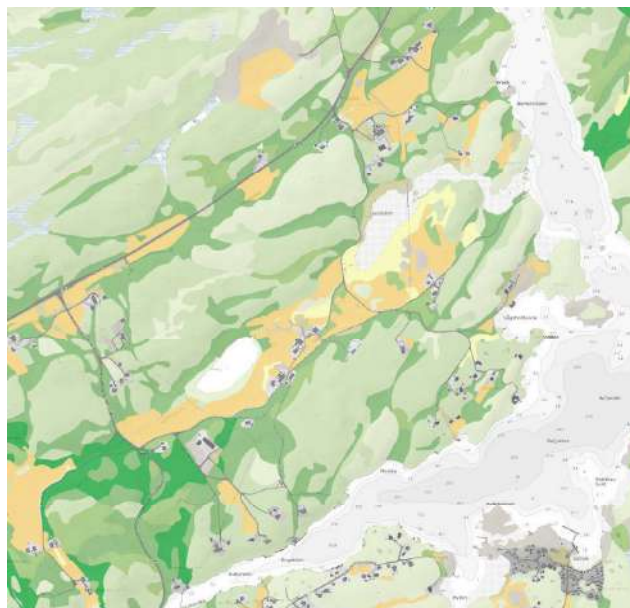


Figur 19 viser plangrense (blåstiplet linje) og SEFRAK bygninger. Kartet hentet fra Grimstad kart.

5.8. Naturverdier

5.8.1. Bonitet

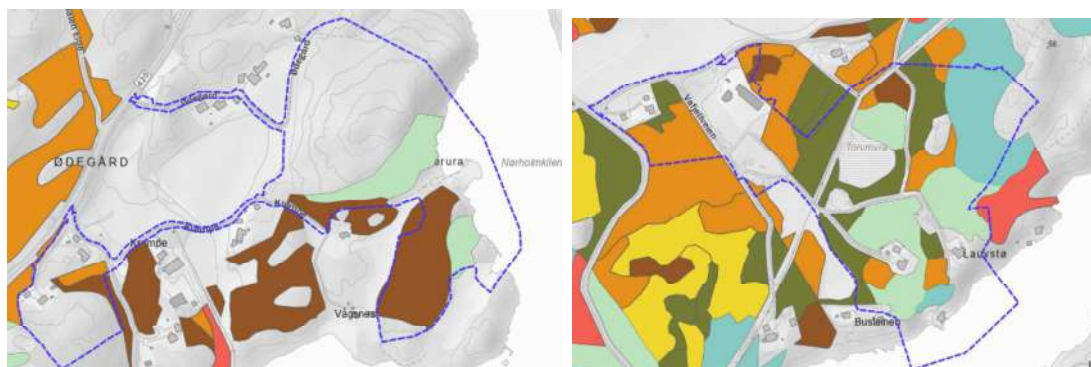
Naturen i planområdet er typisk Sørlandsk skog. Vegetasjon består av blandingsskog med eik, furu, små løvtrær og bjørk. Undervegetasjon er gress, lyng og bær. I følge naturbase kart er store deler av planområdet definert Barskog, med lav bonitet.

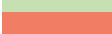


Figur 20 viser forskjellige vegetasjoner. Kartet er hentet fra naturbase kart

5.8.2. Skogbruksplan – hogstklasser og aldersklasser

Skogbestanden innenfor planområdet er fra hogstklasse 2 til 5. Bestandsalder er fra omtrent 5 år til 120 år. Utviklingstrinn for skogbestand beskrivelsen er hentet fra NIBIO.



	Hogstklasse 1 - Snau skogsmark som skal forynges ved planting eller naturlig foryngelse. Bestandsalder 0.
	Hogstklasse 2 - Ungskog som er etablert med tilfredsstillende tetthet. Bestandsalder fra under 20.
	Hogstklasse 3 - Yngre produksjonsskog som kan gi nyttbart virke. Bestandsalder intervall ca. 21-40.
	Hogstklasse 4 - Eldre produksjonsskog på vei til å bli hogstmoden. Tynning er ofte aktuelt. Bestandsalder intervall fra 41-90.
	Hogstklasse 5 - Hogstmoden skog. Tilveksten stagnerer og det er aktuelt med hogst av bestandet. Bonitetsalder omtrent 100
	Hogstklasse 5 - Hogstmoden skog. Tilveksten stagnerer og det er aktuelt med hogst av bestandet. Bonitetsalder omtrent 90
	Hogstklasse 5 - Hogstmoden skog. Tilveksten stagnerer og det er aktuelt med hogst av bestandet. Bonitetsalder omtrent 120

Figur 21 viser plangrense (blåstiplet linje) med hogstklasse. Kartet er hentet Naturbase kart.

bruk. Ingen rødlistearter av karplanter, moser, sopp og lav ble registrert og ingen rødlistearter av karplanter, moser, sopp og lav er kjent fra før.

Lokaliteten (NINFP2310143347) er på 2184 m²

Nøyaktighet i avgrensing på 5-20 meter.

Naturtype: Gammel fattig edellauvskog

Lokalitetskvalitet: Svært høy kvalitet

Utvalgskriterium: Sentral økosystemfunksjon

Tilstandsbeskrivelse:

Tilstand satt til god da dekning av gran er lavt og lokaliteten er uten fremmede arter og spor etter ferdsel med tunge kjøretøy. Lokaliteten er vurdert å være gammel normalskog (HK5) med edellauvtreandel >75%. Eik er dominerende treslag.

Naturmangfold: Stort,

Naturmangfoldbeskrivelse: Skår for naturmangfold satt til stort grunnet antallet store trær (4-8 per daa). Det er mange store eiketrær innenfor lokaliteten, men kun en som er stor nok til å defineres som Hul eik. Ellers lite liggende død ved i stor dimensjon og få trær med spesielt livsmedium. Lokaliteten er i bruk (storfekteite). Ingen rødlistearter av karplanter, moser, sopp og lav ble registrert og ingen rødlistearter av karplanter, moser, sopp og lav er kjent fra før.

Gammel fattig edellauvskog er i NIN beskrevet slik:

Tilstand satt til god da dekning av gran er lavt og lokaliteten er uten fremmede arter og spor etter ferdsel med tunge kjøretøy. Lokaliteten er vurdert å være gammel normalskog (HK5) med edellauvtreandel 50-75%. Eik er dominerende treslag. Og Skår for naturmangfold er satt til lite da lokalitetens areal er lite (<5 daa), det er lite liggende død ved i stor dimensjon, det er få store trær og trær med spesielt livsmedium og lokaliteten er ikke i bruk. Ingen rødlistearter av karplanter, moser, sopp og lav ble registrert og ingen rødlistearter av karplanter, moser, sopp og lav er kjent fra før.

Naturtype

Hule eiker

Lokalitetskvalitet Moderat kvalitet

Utvalgskriterium Sentral økosystemfunksjon

Områdenavn Vågsnes nord

NIN Id: NINFP2310143348

Tilstand God

Tilstandsbeskrivelse

Tilstanden satt til god siden tre- og busksjiktdekningen er lav. Eika står i overgangen mellom beite og skog

Naturmangfold Lite

Naturmangfoldbeskrivelse

Naturmangfold satt til lite da brysthøydeomkrets er ca 205 cm, den er ikke synlig hul og har glatt og jevn bark. Ingen rødlistearter av karplanter, moser, sopp og lav ble registrert og ingen rødlistearter av karplanter, moser, sopp og lav er kjent fra før

Vafjellveien (Sydlig område)

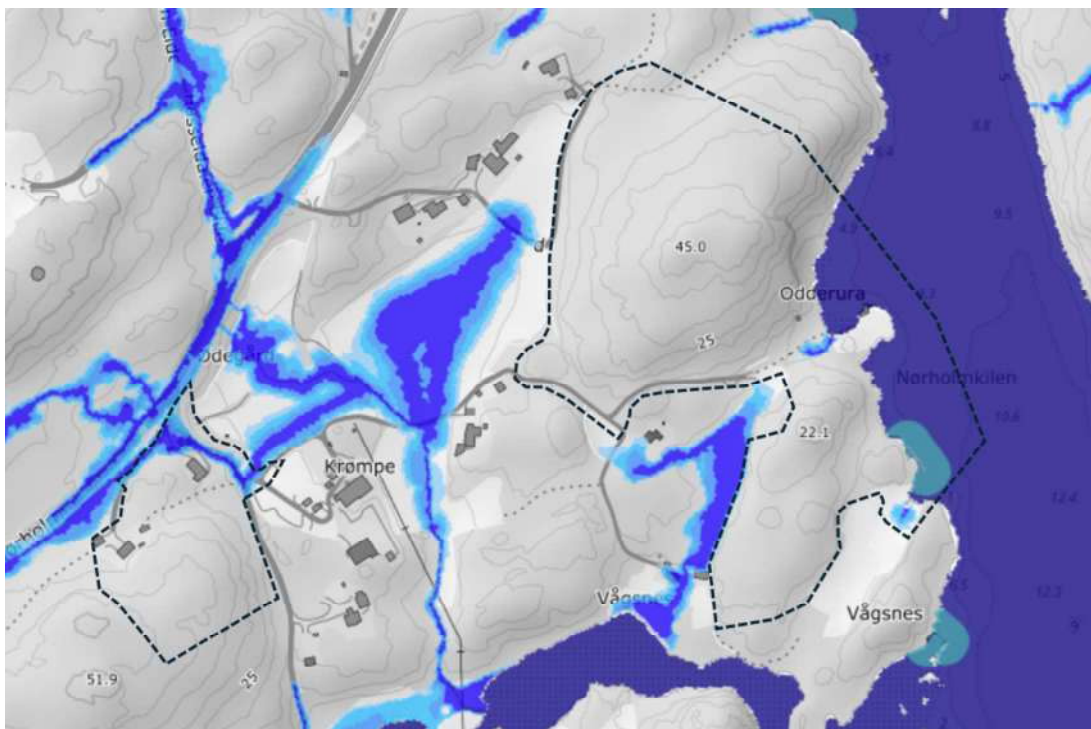
Innenfor denne delen av planområdet er det ingen registrerte naturtyper. Det er en registrering av Furustokkjuke. (som ikke lengre er der)



5.9. Vannmiljø

5.9.1. Vannmiljø Nordlig område

Det er ingen vann, tjern eller større bekker innenfor planområdet og overvannet drenerer via jordsmonnet og små bekker/sig til Nørholmskilen som illustrert på markfuktighetskartet i figur under.



Figur viser regulert område med stiplede linjer

Nørholmkilen er en beskyttet kystfjord, og kystvannet i Nørholmkilen er i Vann-Nett registrert til å ha god økologisk tilstand og udefinert kjemisk tilstand. Ref. tabell under.

Tabell nedenfor viser oppsummerte forhold, vannkvalitet og påvirkning for Nørholmkilen. Kilde: Vann-Nett.no

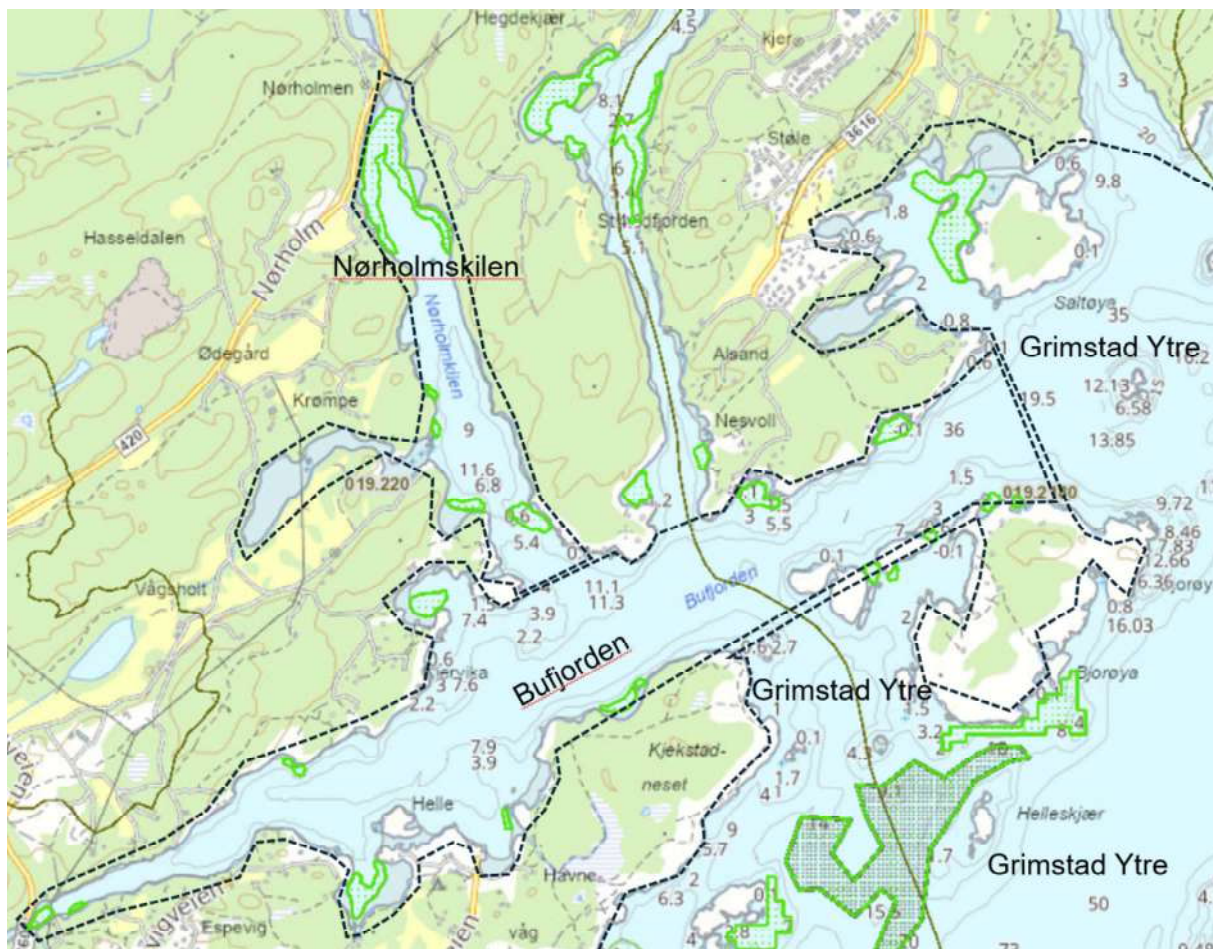
Vassdragsområde		Arendalsvassdraget/kyst Moland- Homborsund (019)	
Vannforekomst	Id. 0121000600-C		
Navn	Nørholmskilen , se kart til høyre		
Vannregion	Nidelva		
Vannkategori	Kystvann		
Areal	0,373 km ²		
Vanntypenavn	Beskyttet kyst/fjord		
Tidevann	Liten (<1m)		
Saltholdighet	Skagerak (>25)		
Strømhastighet	Moderat (1-3 knop)		
Oppholdstid	Bunnvann (moderat uker).		
Miljømål	Økologisk	God	Nås 2022-2027
	Kjemisk	God	Nås 2022-2027
	Risiko	Risiko	
Regulering	Forurensningsforskriften kap. 11.		
Tilstand (vurdert)	Økologisk	God	
	Kjemisk	Udefinert	
Påvirkning	Diffus avrenning fra beite og eng	Liten grad.	
	Introduserte arter	Stillehavssøster. Tiltak plukking	

Det er ingen kjente kilder til forurensning innenfor nedbørsfeltet til Nørholmkilen annet enn diffus avrenning ifra begrenset landbruksdrift eller det som kommer utenfra med nedbør eller spredning i sjø.

Vannstrømmen i kilen er moderat og utskiftingen av bunnvannet skjer innenfor et tidsrom på få uker.

Nørholmkilen står ellers i sammenheng med Bufjorden med nær lik vannkvalitet og forhold som registrert for Nørholmkilen som videre står i kontakt med åpent kystvann for Grimstad Ytre som vist i figur under.

Vassdragsområde		Arendalsvassdraget/kyst Moland- Homborsund (019)	
Vannforekomst	Id. 0121000600-C		
Navn	Bufjorden , se kart til høyre		
Vannregion	Nidelva		
Vannkategori	Kystvann		
Areal	1,24 km ²		
Vanntypenavn	Beskyttet kyst/fjord		
Tidevann	Liten (<1m)		
Saltholdighet	Skagerak (>25)		
Strømhastighet	Moderat (1-3 knop)		
Oppholdstid	Bunnvann (moderat uker).		
Miljømål	Økologisk	God	Nås 2022-2027
	Kjemisk	God	Nås 2022-2027
	Risiko	Risiko	
Regulering	Forurensningsforskriften kap. 11.		
Tilstand (vurdert)	Økologisk	God	
	Kjemisk	Udefinert	
Påvirkning	Diffus annen langtransportert forurensning -følger kyststrømmen	Tiltak: Forbedring av kunnskapsgrunnlaget.	

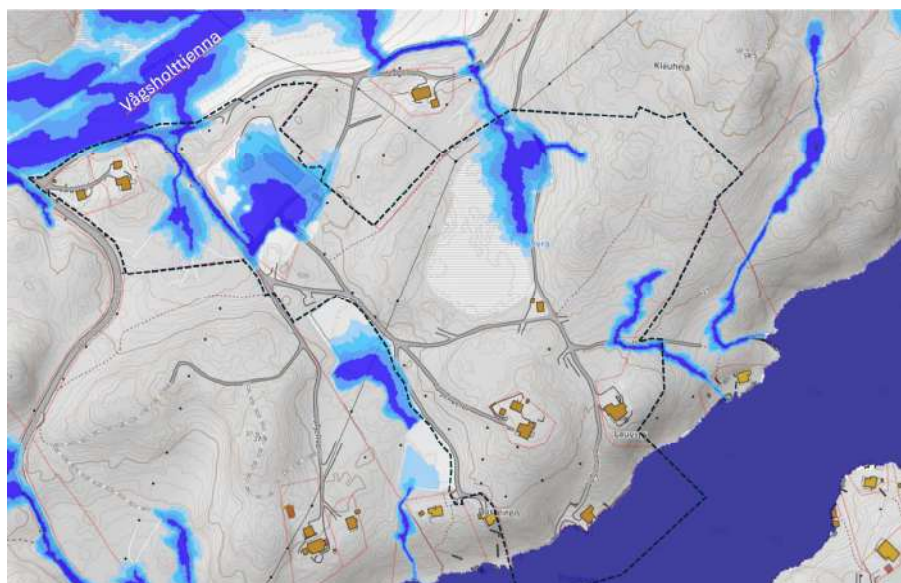


Figuren viser fjordsystemene slik de er inndelt i Vann-Nett.

Miljøsituasjonen for Grimstad Ytre er med bakgrunn i biologiske klassifiseringsdata for makroalger og bunndyrfauna, klassifisert til god tilstand. Situasjonen for de nevnte fjordsystemene er at de nasjonale økologiske- og kjemiske miljømål forventes nådd i perioden 2022-2027.

5.9.2. Vannmiljø Vafjellveien (Sydlig område)

Det er ingen vann, tjern eller større bekker innenfor planområdet for Vafjellveien og overvannet drenerer via jordsmonnet og små bekker/sig til Vågsholttjenna i nord som renner til Nørholmskilen og mot sør til Bufjorden. Jamfør markfuktighetskartet i figur under:



Figuren viser markfuktighetskart for planområdet. NIBIO-Kilden.

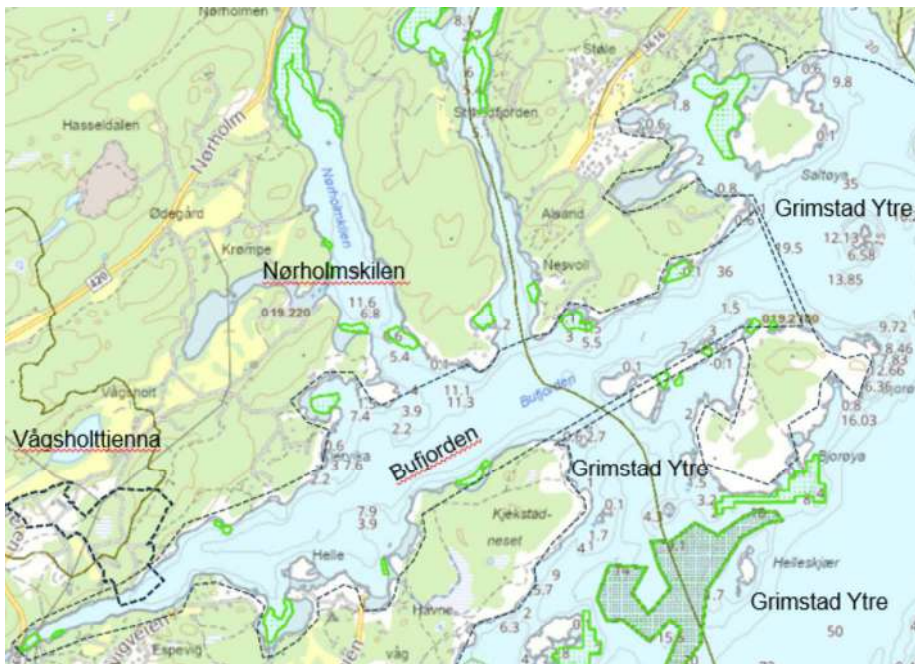
Bufjorden er en beskyttet kystfjord, men utgjør likevel et relativt stort fjordstykke. Kystvannet i Bufjorden er i Vann-Nett registrert til å ha god økologisk tilstand og udefinert kjemisk tilstand. Ref. tabell under.

Vassdragsområde		Arendalsvassdraget/kyst Moland- Homborsund (019)	
Vannforekomst	Id. 0121000600-C		
Navn	Bufjorden, se kart til høyre		
Vannregion	Nidelva		
Vannkategori	Kystvann		
Areal	1,24 km ²		
Vanntypenavn	Beskyttet kyst/fjord		
Tidevann	Liten (<1m)		
Saltholdighet	Skagerak (>25)		
Strømhastighet	Moderat (1-3 knop)		
Oppholdstid	Bunnvann (moderat uker).		
Miljømål	Økologisk	God	Nås 2022-2027
	Kjemisk	God	Nås 2022-2027
	Risiko	Risiko	
Regulering	Forurensningsforskriften kap. 11.		
Tilstand (vurdert)	Økologisk	God	
	Kjemisk	Udefinert	
Påvirkning	Diffus annen langtransportert forurensning -følger kyststrømmen	Tiltak: Forbedring av kunnskapsgrunnlaget.	

Tabell over viser oppsummerte forhold, vannkvalitet og påvirkning for Bufjorden. Kilde: Vann-Nett.no

Det er ingen kjente kilder til forurensning innenfor nedbørsfeltet til Bufjorden annet enn diffus avrenning ifra begrenset landbruksdrift eller det som kommer utenfra med nedbør eller med strøm i sjø.

Bufjorden står i sammenheng med Grimstad Ytre og havet utenfor som vist i figur under, og har da god vannutskiftning.



Figur over viser planområdet tilknyttede fjordsystemer for Bufjorden, Nørholmskilen og Grimstad Ytre (havet utenfor). Kilde: Vann-Nett.

Miljøsituasjonen for Grimstad Ytre som utgjør en del av «havet» utenfor er med bakgrunn i biologiske klassifiseringsdata for makroalger og bunndyrfauna, klassifisert til god tilstand.

Målsetningene for de nevnte fjordsystemene er at de nasjonale økologiske- og kjemiske miljømålene forventes nådd i perioden 2022-2027.

5.10. Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Innenfor planområdet er det ikke registrert rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk av fritidsfiske eller andre lignende i Grimstad kart. Innenfor planområdet det ikke registrert tur- og friluftsruter eller potensielt tilgjengelig for strandsone. Bufjorden, Saulekilen og Nørholmskilen er registrert som friluftslivsområder som vist på bildet.



Figur 22 Brun farge presenterer tema for Friluftslivsområder – kartlagt og verdsatt.

5.11. Landbruk

Nordlig område

Det er to gårdsbruk [182/4 og 178/1] i aktiv drift utenfor, men i tilknytning til området. Eksisterende vei/landbruksvei innenfor plangrense er allerede vedtatt for utvidelse i forbindelse med bygging av eksisterende LNF områder for spredte boliger slik at detaljreguleringsplanen utløser ikke dette.



Figur 23 viser landbruk/dyrket mark og plangrense. Kartet er hentet fra Grimstad kart.

I kartet nedenfor er dyrket og dyrkbar mark ved Krømpe markert. All dyrka mark (gule områder) er angitt som fylldyrket mark. Den dyrkbare marken er svært oppbrutt, og består av små arealer. Basert på kartet vurderes ingen av områdene for dyrkbar mark å være reelle utvidelsesmuligheter for landbruksjorda.



Sydlig område

Området går delvis over 179/4 Vågsholt gård. Et areal innenfor planområdet [J] er under oppdyrking for å øke driftsgrunnlaget. Det er gitt tillatelse for noen år siden og dette tas ved ledighet innimellom over tid ved stor grad av egeninnsats og andre tilgjengelige ressurser slik at det er bærekraftig. Det er foretatt rydding, drenering og omsnuing av jord. Det er i bruk til beiting av storfe i sommerhalvåret. Planens intensjon er at den bidrar til gjennomføring av at hele det tillatte arealet til slutt blir ferdigstilt og fulldyrket.

Langs Vafjellveien passerer man et blåbærfelt i aktiv drift.

Ved Vafjellveien er det ett område for dyrket mark. Hele er registrert som fulldyrket jord, men det er kun halvparten som er og har vært det.



5.12. Trafikkforhold

5.12.1. Kjøreadkomst

Kjøreadkomst til fritidboligbebyggelse, spredt boligbebyggelse, boligbebyggelse, nåværende næringsvirksomhet, sjø og vassdrag [kombinert formål] og småbåthavn er først og fremst adkomstveien som starter fra F420 [Gamle E18].

Ifølge Statens vegvesen sin vegkart viser:

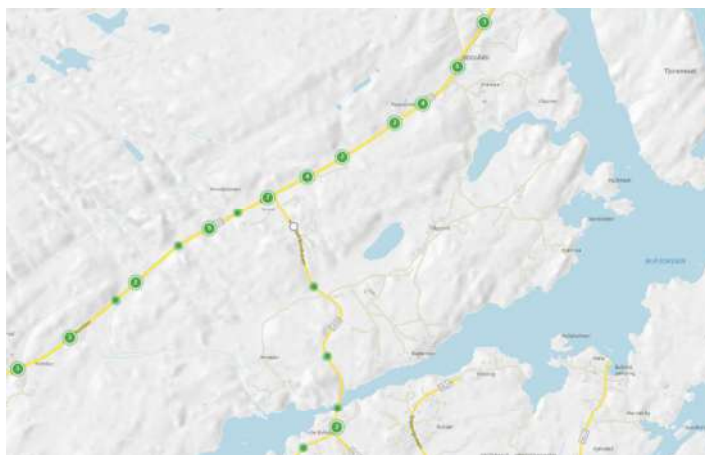
Veg Kartdata	FV420	Homborsundveien	Vågsholt-, Krømpe-, Vågsnes-, Ødegård-, og Vafjellveien
ÅDT, totalt	1 956	1 700	Ikke registrert
ÅDT, andel lange kjøretøy	9%	9 %	Ikke registrert
Fartsgrense	70 km/t	60 km/t	50 km/t

5.12.2. Ulykkessituasjon

Trafikkulykker er ikke registrert i planområdet. Kartet under visert trafikkulykke som var registrert til 20.03.2023. Beskrivelsen av trafikkulykke er enslig kjøretøy kjørte utfor på høyre side på rett vegstrekning, på kjørt bakfra, forbi kjøring, etc. som er mindre alvorlige ulykke. Disse ulykkene skjedde da denne veien var brukt som E18.

Det har ikke vært ulykker siden 06.11.2016.

Fra gamle E18 til Vafjellveien veikryss har det skjedd 2 trafikkulykker. Beskrivelsen av ulykke er enslig kjøretøy kjørte utfor på høyre side på rett vegstrekning og møte i kurve. Syd av veikryss til Vafjellveien har det skjedd en trafikkulykke. Beskrivelsen av ulykke er ulykke med uklart forløp/ ulykke som ikke faller inn under noen bestemt ul.kode.



Figur 24 viser trafikkulykker. Kartet er hentet fra vegkart.

5.12.3. Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Trafikksikkerheten til disse veikryssene for Fylkesveien skal være ivaretatt gjennom friskt. Planforslaget sikrer oss dette. I tillegg til dette vil utarbeidelse av gang- og sykkelvei langs Homborsundveien bidra til økt sikkerhet for trafikanter.

5.12.4. Kollektivtilbud

Tjennemyra og Amtedal bussholdeplass er i vestre ytterkant av sørlig planområde. Krømpe er bussholdeplass for det nordlige delen av området. Fra Homborsund brygge til Grimstad går buss linje 140.

Fra Homborsund brygge til Grimstad går buss 140 fra mandag til fredag tidspunkter under.	Fra Odden [Grimstad] til Homborsund fra mandag til fredag tidspunkter under.
Kl. 06.28 [Reisetid 0:28] Kl. 07.48 [Reisetid 0:23] Kl. 09.30 [Reisetid 0:31] Kl. 13.45 [Reisetid 0:31] Kl. 14.40 [Reisetid 0:31] Kl. 15.50 [Reisetid 0:31] Kl. 17.00 [Reisetid 0:31] Kl. 19.50 [Reisetid 0:31]	Kl. 06:23 [Reise tid 1:23 med 2 bussbytter] Kl. 09:01 [Reisetid 0:26] Kl. 12:46 [Reisetid 0:39 med 1 bussbytter] Kl. 13:16 [Reisetid 0:26] Kl. 15:16 [Reisetid 0:26] Kl. 16:16 [Reisetid 0:26] Kl. 15:21 [Reisetid 0:26] Kl. 16:31 [Reisetid 0:26] Kl. 19:21 [Reisetid 0:26]
Reisetiden og bussruter henviser til AKT reiseapp. https://www.akt.no/planlegg-reisen/akt-reise-reiseplanleggerapp/	

5.13. Barns interesser

Området har i dag ikke noen spesiell tilrettelegging for barn. Heller ingen spesiell bruk av barn. Det bør pr i dag ikke barn innenfor planområdet. Blant annet grunnet at det er lite eksisterende bebyggelse innenfor planområdet.

5.14. Sosial infrastruktur

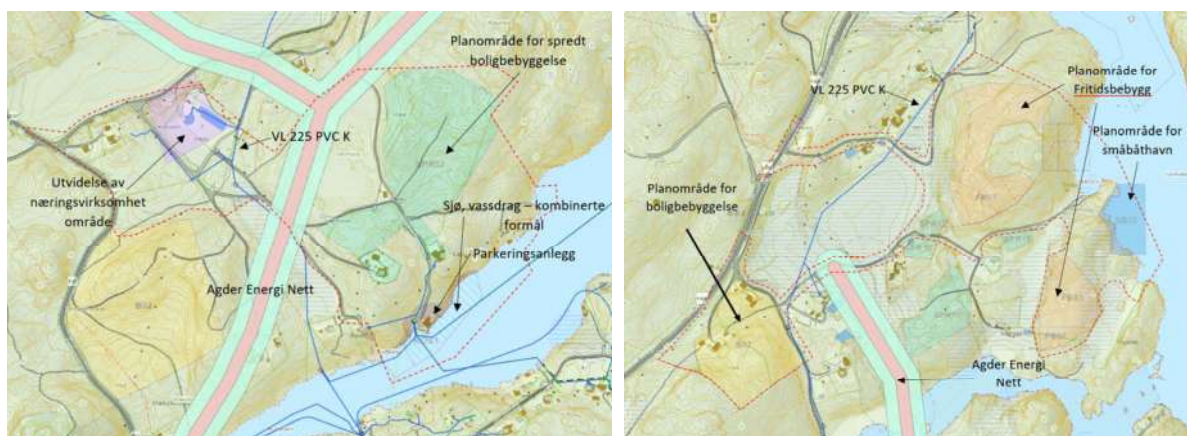
Innenfor planområdet er ikke kjent sosial infrastruktur. Gamle Vågsholt skole ligger nær Fløyheia. Her er det sporadiske samlinger for å treffes i grendene og for å finansiere å holde skolen i bygningsmessig stand. Det holdes her årlig skoledager for alle barn i grunnskolen i Grimstad slik at de får et reelt innblikk i hvordan en skoledag forløp seg rundt 1860.

5.15. Universell tilgjengelighet

Området har slik det er i dag ingen tilrettelagt universell tilgjengelighet.

5.16. Teknisk infrastruktur

Planområdet er stort sett ubebygd, med noe spredt bebyggelse og dermed er det ikke stort utbygd VA-nett eller nett for energiforsyning. Som vist på bildet eksisterer i dag drikkevannsledning [VL 225 PVC K] og energi nett som kan brukes til kobling.



Figur 25 viser plangrense, VA, gjellende formål i kommuneplan. Kartet hentet fra Grimstad kart. .

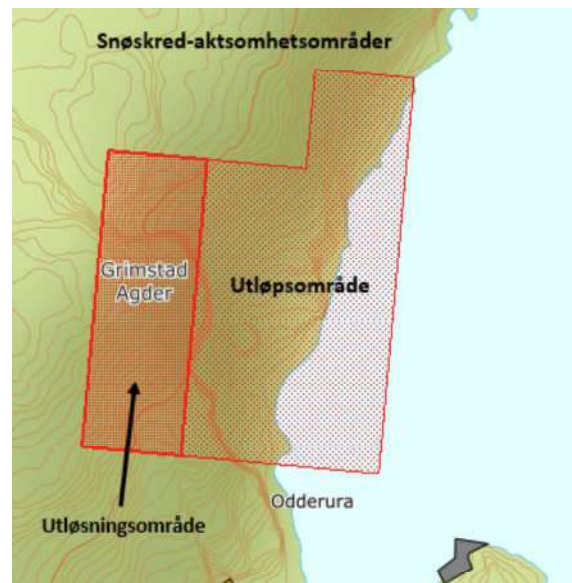
Nåværende næringsvirksomhet, sjø, vassdrag – kombinerte formål og parkeringsanlegg området eksisterer i dag drikkevannsledning [VL 225 PVC K].

5.17. Grunnforhold

Det er registrert faresone mellom kystlinje til Nørholmkilen og planområdet til F07. Faren er definert som ras- og skredfare i Grimstad kart. Norges geologiske undersøkelse beskrev to deler av aksomhetsområde som utløsningsområde og utløpsområde.

Utløsningsområdet kan utløses snøskred i mindre skråning som ikke framkommer av høydekurvene. Utløpsområde er nedenfor utløsningsområdene som kan nås av snøskred. Videre er det beskrevet snøskred-aksomhetsområde at forekomst av skred er svært sjelden kan nå utenfor det angitte utløpsområde. Kartet kan derfor ikke brukes til planlegging av bebyggelse.

Det er ikke vist sulfidområde i kartløsninger og det er heller ikke synlig eller erfaringer med berg som har dette.



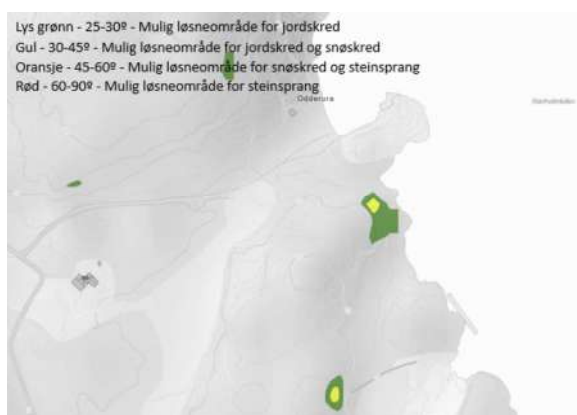
Figur 26 viser Skredfare. Hentet fra Grimstad kart.

5.18. Skred i bratt terreng [Andre aktsomhetsområder]

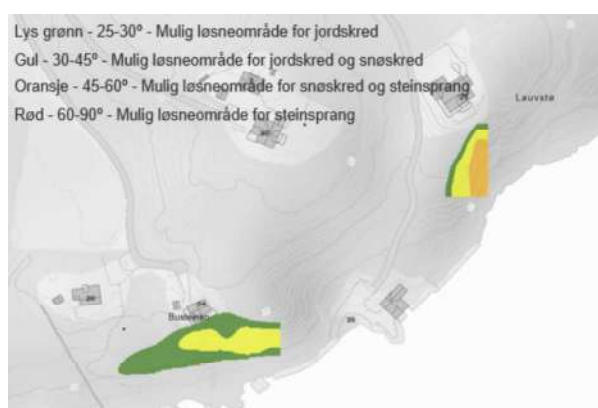
Innenfor planområdet er det registrert mulig løssområder for jordskred og snøskred.



Figur 27 Ved Fløyheia



Figur 28 Ved Vågsnes



Figur 29 Ved Vafjellveien

5.19. Områdestabilitet.

Deler av planområdet består av løsmasseflate «Marin strandavsetninger, sammenhengende dekke» og aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Temaet er fulgt opp i ROS-analysen, og i to rapporter - en for Vafjellområdet og en for Krømpeområdet. Konklusjonene fra rapportene er gjengitt nedenfor.

Sørlig område

Deler av tiltaksområdet berører områder definert av NVE som aktsomhetsområdet for kvikkleireskred (se kart 1 og 3). Terrenget i seg selv innhar også karakteristikk som kan være utsatt for områdeskred ifølge NVE sin definisjon (kart 6 og 8). Dette i seg selv krever en videre undersøkelse for å avdekke fare potensiale.

Befaring avdekker derimot at aktsomhetsområde 1 og 2 er omkranset av fjell eller løsmasser mindre enn 2m til fjell (bilde 1-7), hvilket inngår i hoveddel 1 med steg 1-3 i NVE sin veileder. På bakgrunn av dette vil ikke område være definert som aktsomhet for områdeskred for kvikkleire eller annen sprøbrudd materiale. Grunnen er at et potensielt brudd ikke vil kunne videreutvikle seg og propagere i noen retninger.

Høyereiggende områder utgjøres alle av bart fjell med tynt løsmassedekke og innehar heller ingen potensiale for områdeskredfare som kan ramme tiltaksplanen vist i kart 2. Derimot kan det befinne seg bløt leire med kvikkleire potensiale innenfor tiltaksområde. Dette vil i tilfelle kun berøre den lokale stabilitets og setningproblematikken. I tilfelle bør dette utredes i forbindelse med endelig detaljprosjektering og i henhold til tiltaksklassen for gjeldene inngrep. NGU sitt løsmassekart på side 5 viser hvor det er mest sannsynlig å finne slike avsetninger markert med fargen blå. Boligbebyggelsen i plankartet unngår dette ved å bygge på fjell.

Nordlig område

Deler av tiltaksområdet berører områder definert av NVE som aktsomhetsområdet for kvikkleireskred (se kart 1 og 3). Terrenget i seg selv innehar også karakteristikk som kan være utsatt for områdeskred ifølge NVE sin definisjon (kart 9 og 11). Dette i seg selv krever en videre undersøkelse for å avdekke fare potensiale. 5 snitt ble analysert med tanke på terrengkriterier, der to av dem avdekket terrenggradienter som havnet under aktsomhet for områdeskred.

Befaringen viste derimot at aktsomhetsområde Nedre Krømpe er omkranset av fjell eller løsmasser mindre enn 2m til fjell (bilde 1-3), hvilket inngår i hoveddel 1 med steg 1-3 i NVE sin veileder. På bakgrunn av dette vil ikke område være definert som aktsomhet for områdeskred for kvikkleire eller annen sprøbrudd materiale. Grunnen er at et potensielt brudd ikke vil kunne videreutvikle seg og propagere i noen retninger endten pga fjell eller for tynn løsmasseavsetning over fjell.

Området Odderura havner derimot under aktsomhet for områdeskred punkt 1-3 grunnet dens terrengkarakteristikk. Hoveddel 2 med steg 4-7 ble utført der befaring med prøvetaking, diagnostikk av løsmassene og ny definering av terrenggradientene. Dette bekrefter områdesikkerheten for kvikkleire og sørger for at området ikke er aktsom for områdeskred.

Høyereleggende områder utgjøres alle av bart fjell med tynt løsmassedekke og innehar heller ingen potensiale for områdeskredfare som kan ramme tiltaksplanen vist i kart 2.

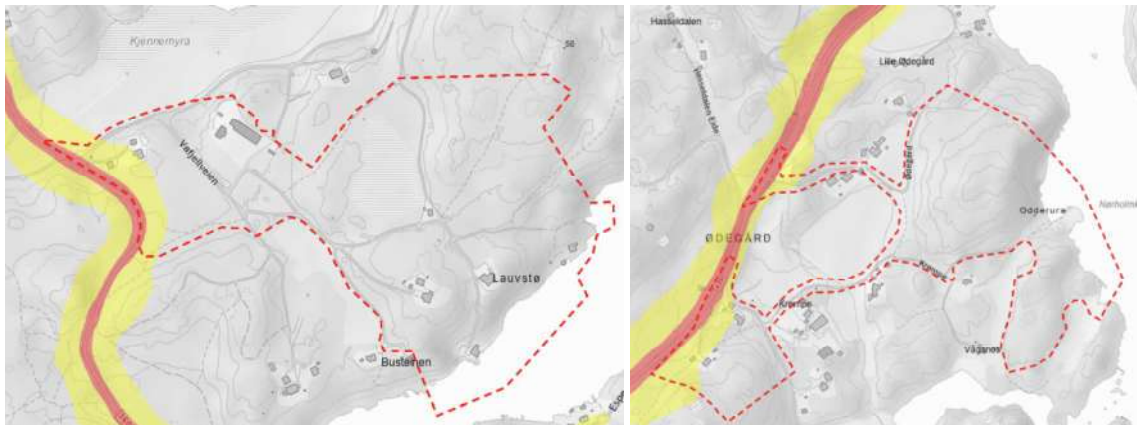
Derimot kan det befinne seg bløt leire med kvikkleire potensiale innenfor tiltaksområde. Dette kan i tilfeller berøre den lokale stabilitet og setningproblematikken. Dette kan utredes i forbindelse med endelig detaljprosjektering og i henhold til tiltaksklassen for gjeldene inngrep. Lokal entreprenør kunne meddele at deres gravemaskin hadde delvis synket ned i løsmassene i strandsonen ved Odderura, hvilket tilsier at lokal stabilitet er utfordrende i nedre del av Odderura. Slike avsetninger kan også være setningsømfintlige. NGU sitt løsmassekart på side 5 viser hvor det er mest sannsynlig å finne slike avsetninger markert med fargen blå. Boligbebyggelse i plankartet ungår dette ved å bygge på fjell.

Bruk av lett-fyllmasse kan brukes for å ivareta denne utfordringen samt masseskiftning ned til fjell. Dette er spesielt en god løsning på tilkomstvei til søndre boligfelt ved Odderura der fjell i punkter ble avdekket til å være < 2m.

5.20. Støyforhold

En liten del av planområdet er påvirket av støy [Lden 55-56 dB] som skal reguleres til boligbebyggelse i B07 er utsatt for støy.

En liten del av planområdet som er planlagt for utvidelse av næringsområdet er utsatt av støy [Lden 55-56 dB]. Det er uproblematisk for den delen. Men boligen som er planlagt der må ha tiltak som ivaretar støynivå. Planbestemmelsene ivaretar dette. Se forøvrig vedlagt støyrapport.



Figur 30 viser støysone med plangrense. Kartet er hentet fra Grimstad kart.

5.21. Luftforurensning

Det er ingen kjent luft- eller grunnforurensning i tiltaksområdet. Lokalkunnskap tilsier også at det er svært lite sannsynlig da det ikke har vært noen forurensende virksomheter i drift i området.

5.22. Risiko- og sårbarhet

Risiko- og sårbarhetsanalyse er utarbeidet iht. plan- og bygningsloven §4-3. Analysen viser risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for planområdet. Beskrivelsen, vurdering og kilde til risiko momentene som er betydning for planområdet kan man se i vedlegg: ROS-analyse.

Momenter av betydning i ROS analyse er følgende:

- Ras/Skred (Se også eget kapittel om skred over)
- Tidevannsflom/stormflo/havstigning

5.23. Båtplasser/Småbåthavner/badeplasser

Både nord og sør i planområdet har det eksistert parkering, veier og båtplasser som tilhører de gamle gårdene og eiendommer langt tilbake i tid. Planforslaget legger opp til en videreføring av bruk og drift av dette.



Figur 31 viser eksisterende boliger, parkering, småbåthavn i Vågsnesområdet.

Båtplass situasjonen overordnet i Grimstad

Det har i mange tiår vært lange ventelister på båtplasser i Grimstad, sammenlignet med andre kommuner på Sørlandet som har fått regulert mer. Det har vist seg spesielt vanskelig å få regulert båtplasser i Grimstad. Det eneste området av en viss størrelse som kunne avhjulpet etterslepet er Skjevika. Men det planarbeidet er avsluttet. Det samme gjelder flere andre områder som har møtt utfordringer.

Grimstad har i mange år hatt som målsetning at alle innbyggere som ønsker det, skal ha tilbud om båtplass. Helst i fellesanlegg nær der folk bor. Dersom målsettingen om at alle som ønsker har tilgang til båtplasser ikke oppnås vil det være svært sosialt uheldig. At noen har tilgang mens andre ikke har skaper uheldige forskjeller.

En kartlegging Grimstad adressetidende gjorde i desember 2022 viste at det er betydelige ventelister. Kommunen har 365 personer på venteliste, Grimstad motorbåtforening har 322 personer, Homborsund har 90 personer. Holvika og Søm har ikke ventelister, men man må være medlemmer og følge ansiennitet, så det er i praksis mangel der også.

I strateginotat Multiconsult gjorde i 2009 for Grimstad kommune viste en grovtelling at det var ca 4000 båtplasser i kommunen. På den tiden var det ca 21000 innbyggere. Altså 0,2 båtplasser pr innbygger. Behovet ble den gang vurdert til 3500 nye båtplasser inkludert det udekkede behovet med ventelister mm. Den gangen var kommunens venteliste på 220 plasser. Det har altså økt til 322 på 12 år.

Grimstad er en vekstkommune samtidig har det ikke lyktes å realisere mange av de ønskede områdene for båtplass i strateginotatet. Begge faktorer vil altså føre til at ventelistene øker- ikke minker.

Alle er enige om at allmennhetens tilgang til skjærgården er svært viktig. Det er en stor livskvalitet og burde nesten være en innbyggerrett langs kysten. For å komme seg ut i skjærgården må man ha båt. Derfor er det så viktig å få etablert båtplasser, fortrinnsvis nær der folk bor.

På et nylig seminar om næringsutvikling bare noen km unna, ble det fra en foredragsholder på svar om hva man kunne lokalt tilby for å trekke til seg noen som skaper næring uttrykt: «gi dem en båtplass»

5.24. Næring - Landbruksnæring

På bruket 179/4 er hovedproduksjonen for tiden storfe. Det er oppdrett og salg av stambokførte livdyr. Alt kjøttproduksjon blir foredlet og videresolgt fra gården gjennom [www.fb.com/foodnor](https://www.facebook.com/foodnor) under slagordet «kompromissløs mat for livsnytere». Det produseres også økologisk for. Det har i perioder vært gårdsbutikk med bredt utvalg selvproduserte økologiske grønnsaker. Det legges vekt på opprettholdelse av kulturlandskapet i driften med beitende dyr, skjøtsel av jordekanter, skog mv.

Fra skogen tas det jevnlig ut trevirke til strøunderlag for dyrene, materialer, ved, gjerdepåler, pyntegrønt, juletre, soppplukking til matvirksomheten etc.

Det er småskala «kjøkkenhage» produksjon av mange forskjellige grønnsaker, tomat, agurk, frukt, belgvekster osv. Det er mest til eget bruk, men også til bruk i presentasjon av matretter der alle, eller så og si alle ingredienser er fra eget bruk.

I enden av Krømpe - Tjennemyrveien ligger det en «Vippsebu». Her er det selvbetjent utsalg av gårdsprodukter avhengig av hva som er tilgjengelig i sesongen. Her er det solgt frukt, bær, juletrær etc. Akkurat for tiden er det kjøtt, hageblåbær og ved som selges der.

Vippsebu i Tjennemyra 2023 (eksisterer pr 2025)



«Gårdsutsalg» i Tjennemyra 1988



Figur 32 Vippsebu tv og Utklipp fra ukeblad th

Av denne grunn tillates planen handel med landbruksrelaterte produkter.

I starten av Vafjellveien er området avsatt til næring i kommuneplanen. Nåværende bruk av dette område er parkeringsplasser, lagringsplass, produksjonshall, kontor, etc. I produksjonshallen produseres det bygge elementer industrielt og håndverksmessig. Kontorene brukes blant annet av Gilje Byggrådgivning AS og Kjell Gilje AS, Bygg og Anlegg. Det foregår også håndtering, solling og bearbeiding av jord til hager, skråninger etc. Bildet under viser eksempel på hvor allsidig plassen kan være for ulike tilstelninger. Her ble det arrangert veterankjøretøytreff der utstillere/kjøretøy måtte ha opprinnelse i bygda.



Figur 33 Foto viser kontor, produksjonshall, parkeringsplass/møteplass/forsamlingsplass/etc.



Figur 34 Kontorbygning og ansatte i Gilje Byggrådgivning og Kjell Gilje AS som holder til innenfor planområdet

I slutten av Vafjellveien er det et område med både privat- og næringsvirksomhet. Det er i dag etablert private brygger, småbåthavner til utleie fra landbruksenheten og båter i næringsvirksomhet. Liggehavn og lasteplass for lekter og nyttefartøy. Området er ellers preget av bratt, utilgjengelig terreng og etablerte båtplasser/brygger/boliger. Det er mulig å gå ned veien til området, men ettersom det svært bratte fjellet på

hver side har det aldri vært mulig å ferdes langs kysten akkurat her - hverken utover eller innover langs fjorden. Så man må snu og gå opp igjen samme vei som man kom ned fra.



Figur 35 viser slutten av Vafjellveien med blant annet eksisterende bebyggelse, båter og flere yrkesfartøy. Bildet er hentet fra Google Maps



Figur 36 viser bruk av eksisterende brygge, båtplasser, etc. i enden av Vafjellveien.



Figur 37 Forslag til utnyttelse av planforslaget i enden av Vafjellveien

Kombinasjonsbygget på stedet brukes til mye forskjellig. Eksempelvis opptak (med innvendige kraner) opplag, vedlikehold og reparasjoner av båter for både kunder, egen næring og egne båter,

vaktbu for båthavna, bygdas lag og foreninger for barn og unge bruker den til møter, treff og aktiviteter som «sleepover», bading, bespisning, fiske og samlinger, vannsport, samt andre aktiviteter.



Figur 38 Eksempel på forskjellig bruk i dag(2024): Flere slepebåter, lekter og maskineri er i sving, samt sommeravslutning for ungdomsklubben

Kombinasjonsbygget benyttes også til møtevirksomhet, selskaper, kurs, kontor, gjester etc for blant annet bedriftene som nevnt over, egen og ikke minst for gårdsvirksomheten. Her er også lokaler som benyttes i utvikling og presentasjon av produkter for gårdsdriften i merkenavnet «food of norway».

Arrangementer med servering av egne produkter, mat - og drikkekurs, produktutvikling, fotoshoots av produkter for å nevne noe. Byggets utforming og beliggenhet er svært egnet til mye slikt og det er generelt om å gjøre å bruke det til å gagne mest mulig, når det først ligger der. Andre eksempler er fasiliteter for å avholde dykkerkurs, padlekurs mm.





Figur 39 Foto av produkter tilbreddt i og ved kombinasjonsbygget ved sjøen.

5.25. Eksisterende boliger

Vafjellveien 25 og 30 er avsatt til LNF spredt bolig eksisterende i kommuneplan. Eiendommen til Vafjellveien 25 er omtrent 20 daa. En del av dette areal har kommunen avsatt til LNF spredt bolig som også er registrering i matrikkel.



Figur 40 viser eksisterende bolig.

Vafjellveien 30 er omtrent 2 daa og registrering av bygningstype i matrikkel er enebolig, garasje uthus anneks til bolig.



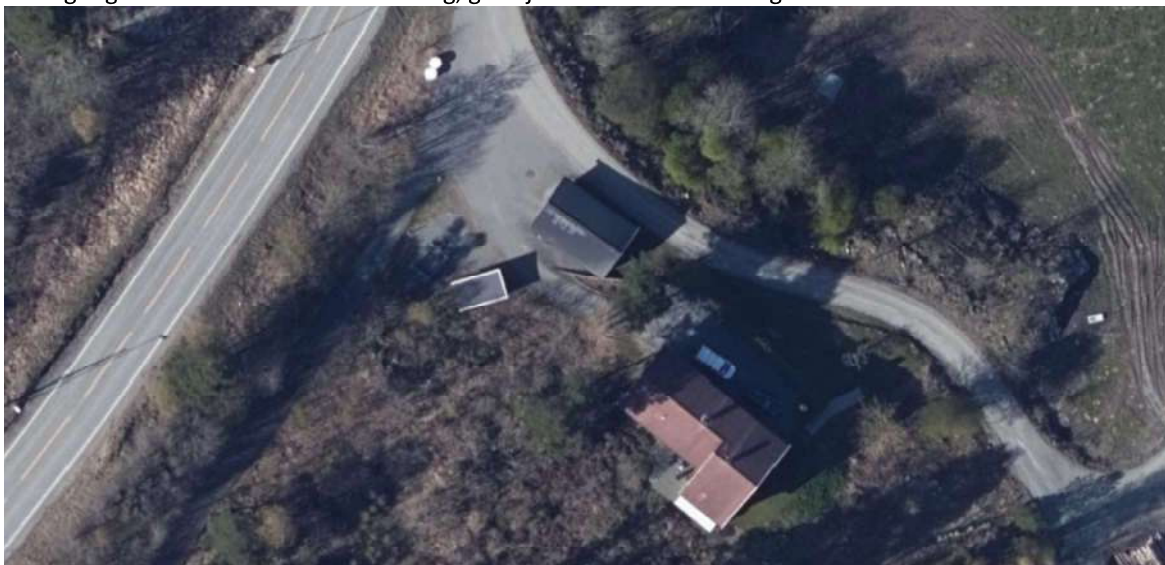
Figur 41 viser eksisterende bolig.

Vågsholt 2 er avsatt LNF i kommuneplan og består av to deler. Nord/øst området er omtrent 1, 4 daa og registrering av bygningstype i matrikkel er enebolig m/hybel/sokkelleilighet og garasje hus anneks til bolig.



Figur 42 viser eksisterende bolig.

Krømpe 2 og 6 er avsatt til fremtidig boligbebyggelse [B07] i kommuneplan. Området Krømpe 6 er omtrent 3,8 daa og registrert i matrikkel som enebolig, garasje uthus annekst til bolig.



Figur 43 viser eksisterende bolig.

Krømpe 2 er omtrent 10 daa er registret som enebolig og garasje uthus til bolig.



Figur 44 viser eksisterende bolig.

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1. Fløyheia Boligbebyggelse [B] - Plassering og utforming

I området Fløyheia er planlagt 12 nye eneboliger [B5-B15]. Planområdet inkluderer 2 eksisterende boliger [B1 og B2]

Illustrasjonen viser ny boligbebyggelse der terrenget i området er bratt/kupert. Det er lagt opp til varierende arkitektur for de nye boenhetene. Hensikten er å skape fleksibilitet i boligområdet der kjøperen får bygge mest frihet til å definere sin boligdrøm, innenfor felles rammebetingelser. Tomtene har gode solforhold og fin utsikt. De helhvite er eksisterende bebyggelse.

Boligbebyggelse som er illustrert med grønne tak har mulighet for garasje i området PH og parkeringsplasser på egen eiendom.

Det er viktig å presisere at dette kun er en enkel volumstudie tilpasset en tidlig planfase, og det er ikke gått inn i detalj på estetisk utforming av bebyggelsen.



Figur 45 viser regulert boligområde i Fløyheia

Vurderinger gjort i planprosessen:

På Fløyheia er det i planprosessen vurdert både vendehammer og rundsløyfe som veisystem.

Forslag 1: Vendehammer i enden av veisystem som er forkastet som løsning.



Figur 46 Illustrasjon av boligområder i Fløyheia med vendehammer

Forslag 2: Etter grundige avveininger er man falt ned på bruk av rundsløyfe.



Figur 47 Illustrasjon av boligområder i Fløyheia med sløyfe



Figur 48 Illustrasjon av boligområder i Fløyheia med sløyfe



Figur 49 Illustrasjon av boligområder i Fløyheia med sløyfe

For at grunneierne skal kunne bygges etappevis uten å være avhengig av hverandre, har man funnet en midlertidig løsning at det kan legges inn midlertidig snuhammer i bestemmelsesområdet #12.



Figur 50 Illustrasjon viser midlertidig snuhammer

6.2. Boligbebyggelse i Vafjellveien

Eiendommen gnr/bnr. 179/14 og 15 er regulert til bolig [B3 og B4] slik som registrert i matrikkel. B4 er eksisterende bolig og på B3 står det en garasje pr nå men er egen parsell.



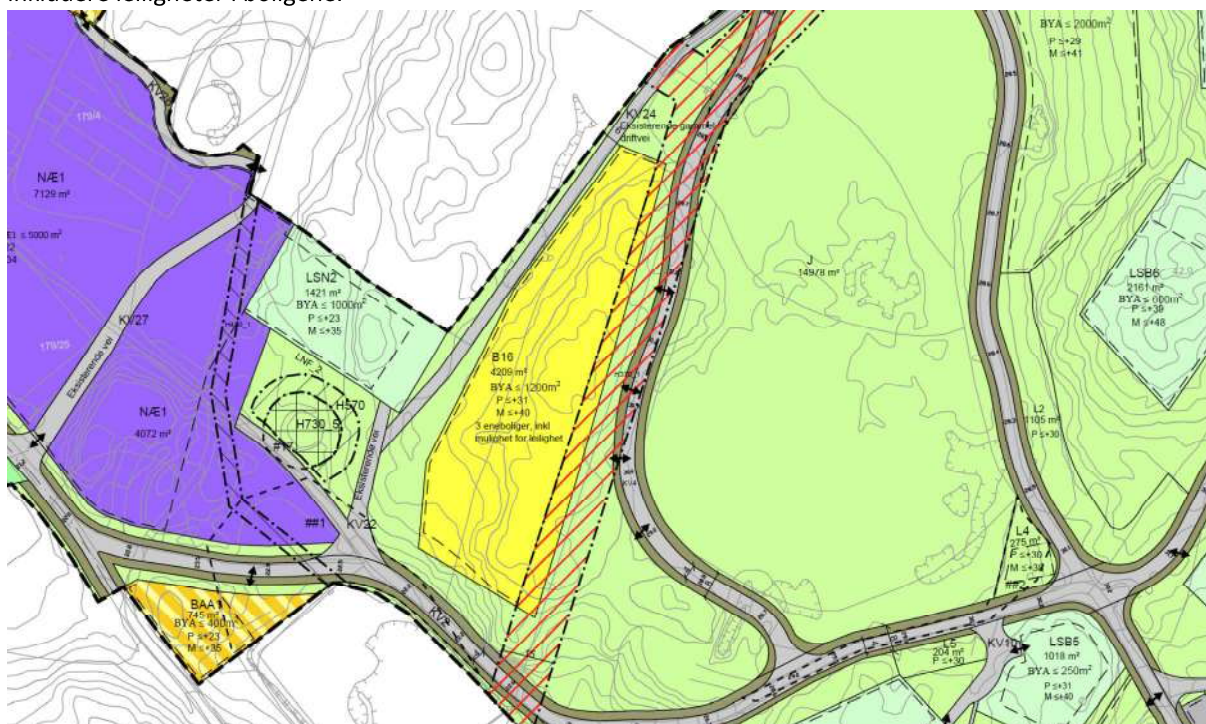
Figur 51 vier regulert boligområde B3 og B4.

Det er planlagt en ny boligbebyggelse i B3 som vist på illustrasjon under.



Figur 52 Illustrasjon viser plassering av ny bolig i B3

Det er planlagt nye boligområder langs Vafjellveien. Tomtene er tilstrekkelig store til å gi romslige og gode uteoppholdsarealer. Innenfor B16 legges det opp til tre eneboliger, hvor det også er åpnet for muligheten til å inkludere leiligheter i boligene.



Figur 53 viser regulert boligområder B16

Illustrasjonen viser at bebyggelsen er godt tilpasset terrenget og solforhold.



Figur 54 Illustrasjon viser mulig boligbebyggelse i B16



Figur 55 Illustrasjon viser mulig boligbebyggelse i B16



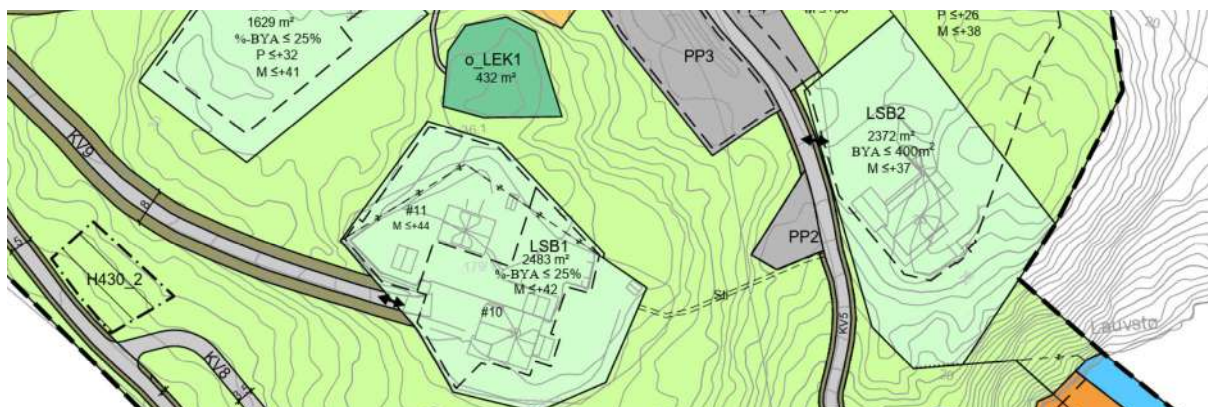
Figur 56 Illustrasjon viser mulig boligbebyggelse i B16



Figur 57 Illustrasjon viser mulig boligbebyggelse i B16

6.3. Eksisterende spredt boligbebyggelse ved Vafjellveien (LSB1 og LSB2)

LSB1 og LSB2 er eksisterende spredt boligbebyggelse som er videreført i reguleringsplanen.



Figur 58 viser regulert eksisterende spredt boligbebyggelse i LSB1-2



Figur 59 Illustrasjon viser forslag plassering av garasje/bod i byggegrense #11 innenfor LSB1

Det gjøres noen endringer av eiendomsgrensene for en bedre arrondering av eiendommene.
(Makebytte) Utbyggingsvolum og høyder fastsettes.

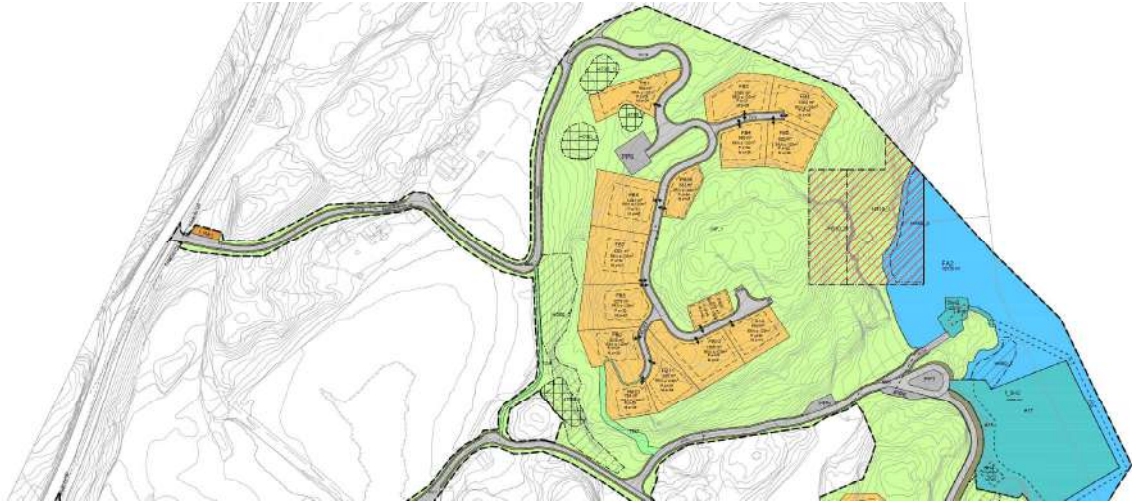
Ved makeskifte og flytting av grenser har man muliggjort at landbruksbygget på 179/13 kan bygges nærmere boligen og lengre bort fra sjøen. Vafjellveien 30 får utvidet sin grense bakover i terrenget, der det fra før er avsatt til spredt bolig i kommuneplanen.



Figur 60 Kartet viser makeskifte og flytting av grenser

6.4. Fritidsbebyggelse [FB] på Odderurheia

På Odderurheia er det planlagt 15 nye fritidsboliger. Plassering av fritidsbebyggelse på Odderurheia er som vist på kartet under. Fritidsbebyggelsen slynger seg rundt en kolle. Planforslaget innebærer at kollen vil bli tilgjengeliggjort for allmennheten gjennom planen.

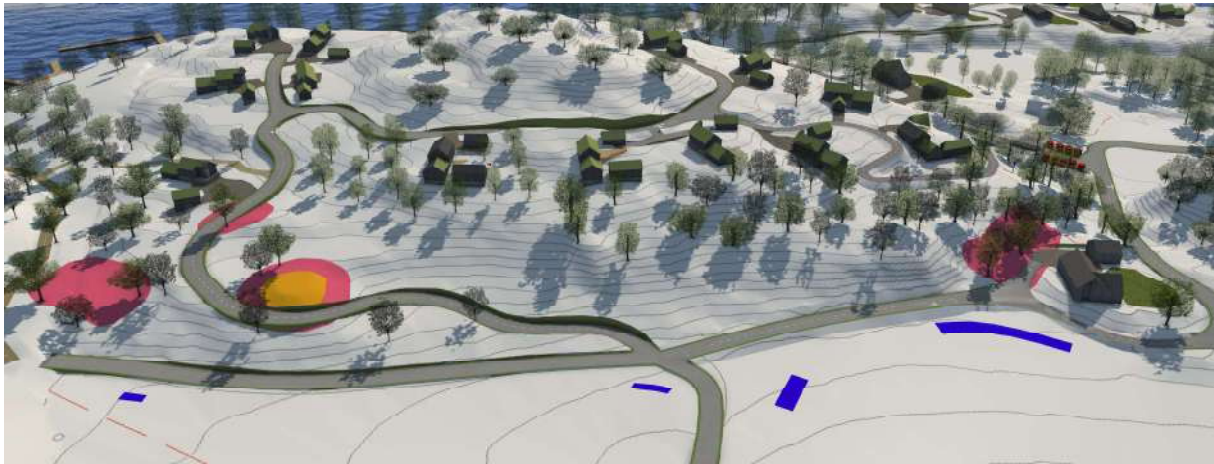


Figur 61 visert regulert FB på Odderurheia



Figur 62 Illustrasjon av Odderurheia

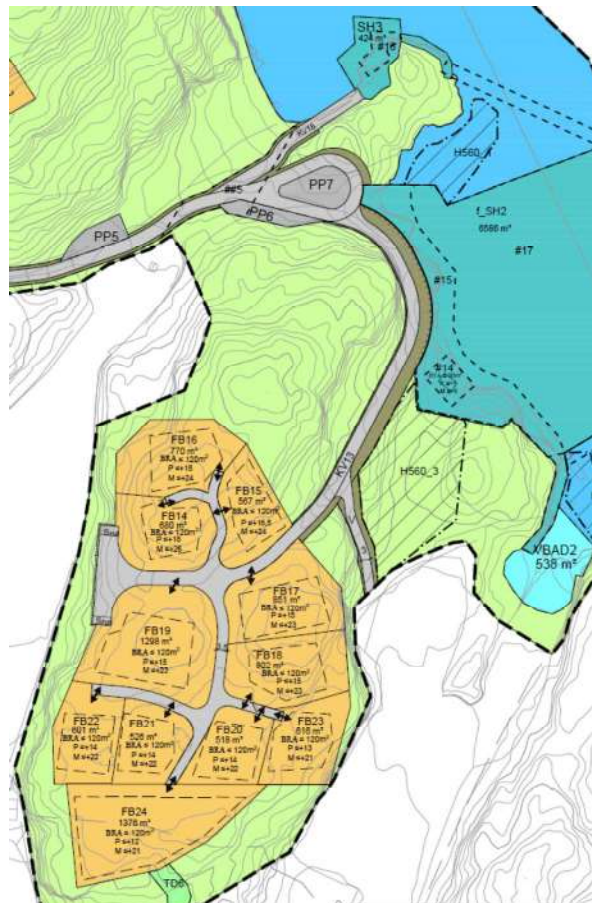
Adkomsten til hyttefeltet var i kommuneplanen vurdert til å kunne komme fra nordsiden, men dette kunne potensielt blitt i konflikt med kulturminner som er avdekket i området. Gjennom planprosessen er derfor adkomstveien til fritidsboligbebyggelsen i Odderurheia endret. Ny veitrase bidrar til at man unngår konflikt med registrerte kulturminner.



Figur 63 Illustrasjon over viser trace som er forkastet.

6.5. Fritidsbebyggelse [FB] i Vågsnes

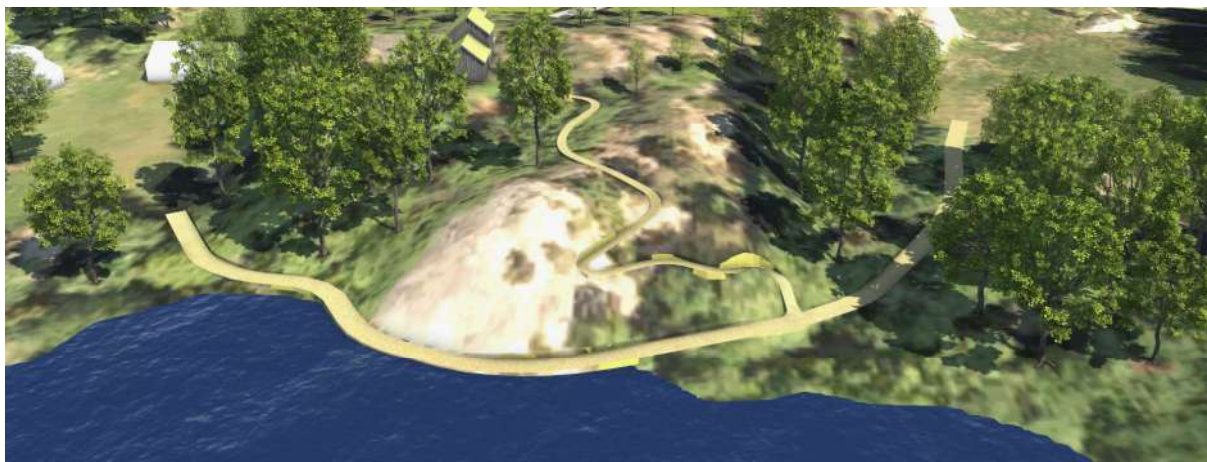
I Vågsnes er det i planforslaget lagt opptil 11 nye fritidsboliger.



Figur 64 Illustrasjon og kart til Vågenes hyttefelt

På Vågsnes er fritidsbebyggelsen plassert omtrent som vist i kommuneplaninnspill. Men dette innspillet var laget for mange år siden og nokså enkelt/prinsipielt. Gjennom planarbeidet har det vært sett nærmere på detaljer og planforslaget legger opp til en forbedret adkomstløsning og mer optimale snumuligheter for brann og redning. Adkomstveien er lagt til motsatt side av kollen av flere gode grunner;

Grunn 1: Pr i dag er adkomsten til landbruksområdet tvers gjennom eiendommen «Vågsnes» med en bolig fra før 1850. Det er smalt og ikke optimalt å kjøre gjennom gårdstunet der med moderne landbruksredskaper. Man har derfor lagt adkomsten på motsatt side, som er langt bedre for landbruksdriften og mye mer hensynsfullt for eldre bebyggelse i tunet.



Figur 65 Veikobling mellom landbruk som utgår av planen og skal erstattes av vei på motsatt side.

Grunn 2: I starten av planforslag var det foreslått 2 adkomster til hyttene til Vågsnesområdet.



Figur 66 Illustrasjonen viser forkastet adkomst til hyttefelt som kunne kommet i konflikt med kulturminne. (Forslag er forkastet)

Grunn 3: Det øker tilgjengeligheten til offentlig badeområde.



Figur 67 Illustrasjon av badeområde på venstre side. (Forslag som man har gått bort fra)

Grunn 4: På vei ned til båtplasser/hyttefelt ligger det en LNF spredt bolig i kommuneplan, en eksisterende bolig og eksisterende brygge/båtplasser. En opprettholdelse og oppgradering av eksisterende adkomst er hensiktsmessig. Tilgjengeligheten til båthavnen som allerede ligger i kommuneplanen forblir den samme. Man sparer areal ved å samle alle disse hensynene - i felles adkomst.

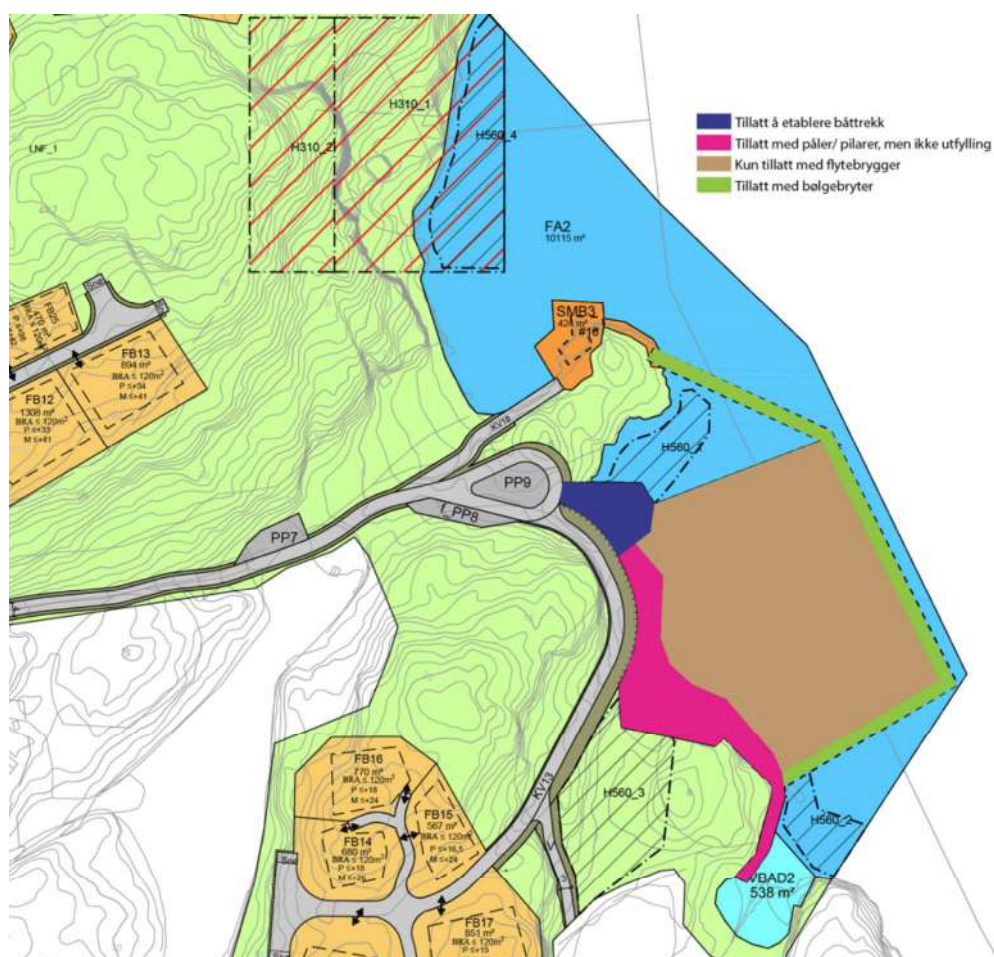


Figur 68 Illustrasjon av f_SH2 i Odderura Dette er en illustrasjon av hvordan planforslaget kan utnyttes.

Etter målinger med landmålerutstyr som supplement til karttjenester har man funnet at veien kan anlegges godt i terrenget, noe som reduserer store terrenginngrep. Det er derfor valgt å gå for denne løsningen.



Figur 69 Illustrasjon av f_SH2 og SH3 i Odderura. Dette er en illustrasjon av hvordan planforslaget kan utnyttes.



Figur 70 Illustrasjon viser siste versjon plankart der man blant annet har tilpasset til nye registreringer av ålegress for å unngå disse.

6.6. LNF med spredt boligbebyggelse (LSB)

Utdrag fra regjeringens veileder: «**Boligbebyggelse** innenfor LNFR spredt omfatter frittliggende bolighus som ikke er direkte tilknyttet en gård med landbruksdrift. Leilighetsbygg og rekkehus inngår normalt ikke i definisjonen av spredt boligbebyggelse.»

Formålet med LNF(b)-områder er å tillate noe boligbygging uten å åpne for tett utbygging, og samtidig ivareta hensynet til landbruk og natur.

Formålet spredt bolig er mest brukt knyttet til kommuneplan, men i henhold til reguleringsplanveileder er det også mulig å angi i reguleringsplan. Vi har funnet det passende å gjøre i noen utstrekning i denne planen.

Som illustrasjonene viser er kommuneplanens retningslinjer om spredt beliggenhet opprettholdt og videreført med litt annen plassering. Etter konkrete vurderinger for god plassering er noe areal tilbakeført til LNF, mens noe annet LNF areal er tatt i bruk.

Summen av arealet for nye og eksisterende LSB er under 24 daa. Det er omtrent halvparten av samlet areal avsatt i kommuneplan som er i overkant 40 daa.

Bygningssvolum og arkitektur skal være fleksibel i neste fase slik at kjøperen får anledning til å bygge mest mulig etter sine ønsker, men samtidig innenfor noen felles rammebetingelser for hver av tomtene. I budsjettforslaget fra kommunedirektøren (nov.2023) fremkommer det betydelige kommunale økonomiske utfordringer. En eldrebølge i anmarsj gjør at det trengs nye tilflyttende skattebetalere for å dekke de økte kostnadene. Gjerne noen som er ressurssterke som etablerer bedrifter og arbeidsplasser. For at de skal flytte på seg er erfaringen at de trenger attraktive boligtomter der de kan bygge seg det de drømmer om av hus, hage, uteoppholdsarealer, garasjer, drivhus, etc. Vi kjenner til helt konkrete eksempler på denne gruppen som ønsker slik type tomt.

Denne type lokal bebyggelse gir erfaringsmessig også mye oppdrag til lokale håndverkere og lokale prosjekterende for den del. I motsetning til leilighetsprosjekter som ofte engasjerer større riksentreprenører med tilreisende bemanning fra inn og utland.



Figur 71 Bildet viser tenkt bebyggelse for felt LSB8-LSB11 i plankartet



Figur 72 Bildet viser tenkt bebyggelse for felt LSB8-LSB11 i plankartet



Figur 73 viser utgangspunkt eksisterende LSB1, LSB3 og LSB4



Figur 74 viser hvordan LSB4 og LSB5, samt eksisterende LSB1 og LSB2



Figur 75 viser hvordan boligbebyggelse kan bli i LSB5

6.7. Fritids- og turistformål [FTU] - Vafjellveien

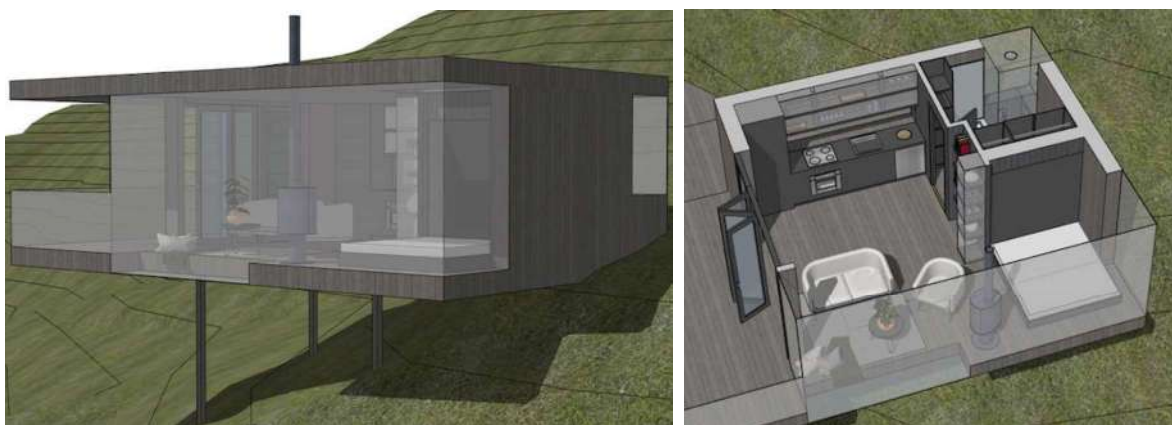


Figur 76 Illustrasjonen viser mulig bebyggelse i FTU



Figur 77 Illustrasjonen viser mulig bebyggelse i FTU

Forslagsstiller har svært god erfaring med korttidsutleie. Utleieenheten i Kristiansand har kvadraturens høyeste kunderating. Det er derfor ønskelig å utvikle denne virksomheten mer som en tilleggsnæring for gården/familien. Beliggenheten er tross alt en del av gårdens ressursgrunnlag. Det er her detaljplanlagt et særdeles kompakt designbygg med svært lite avtrykk i terrenget.



Figur 78 Illustrasjonen viser mulig bebyggelse i FTU

Forslagsstiller bidrog også til realiseringen av tretoppfhyttene i Konsmo, som har høstet meget høy internasjonal anerkjennelse og etablert seg som et stabilt reisetilbud med positive økonomiske ringvirkninger i nærområdet. De har gitt arbeidsplasser og blitt veldig bra inntektskilde som bidrar til drift, arbeidsplasser og opprettholdelse av bosetting på bruket. Som alternativ til tretoppfhytte er det her foreslått som *fjellskrenthytte* der utforming og beliggenhet vil være trekkplaster i seg selv for en spektakulær opplevelse. 2020-30 tiåret ventes å være der reiser med tema «farm to fork» vil blomstre som aldri før, eller som vi ville kalt det her hjemme «fra jord til bord». I takt med at «farm to fork»- folk blir mer bevisste på hva de spiser, blir man også mer nysgjerrig på hvor maten kommer fra. Mat kan avgjøre hvor vi vil reise fremover, og mange ønsker å bo på en gård og virkelig lære om bærekraftig jordbruk, høsting og matproduksjon.

6.8. Næringsbebyggelse [NÆ] ved Vafjellveien

Området til høyre for Vafjellveien i Illustrasjon viser muligheten for å fordele omtrent 11 000 kvadrat BRA i utvikling av næringsområder. Endel av dette er eksisterende bebyggelse.



Figur 79 viser regulert NÆ områder

Det er opptil eieren å plassere eventuelle bygninger som produksjonshall, kontorbygg, lager, etc internt i området. Innenfor området kan man dele opp og seksjonere. Dette området er tidligere anskaffet fra nabo for

å sikre mulighet for videre utvikling av virksomhetene. Etablering av virksomhet her vil også støtte opp rundt tidligere investeringer som er gjort i forbindelse med omlegging og etablering av Vafjellveien.



Figur 80 Illustrasjonen viser mulig bebyggelse i NÆ1-2



Figur 81 Illustrasjonen viser mulig bebyggelse i NÆ1-2

6.9. LNF med spredt næringsbebyggelse [LSN] ved Vafjellveien

Ved Vafjellveien er det regulert 2 spredt næringsbebyggelse som vist på kart under. Regjeringen har laget en egen veileder for formålet LNF(b) som utdyper den generelle reguleringsplanveilederen.

«**Næringsbebyggelse** etter § 11-7 nr. 5 bokstav b) vil innenfor LNFR-områder ofte være bebyggelse og tiltak som har et utspring i landbruksdrift, reindrift, friluftsliv og annen bruk av naturen, men som likevel ikke anses som en del av landbruket eller reindriften. Eksempelvis kan dette gjelde bebyggelse eller tiltak som ikke kun alene baseres på gårdens ordinære ressursgrunnlag som driftsenhet, eller som av andre grunner blir ansett som tilleggsnæringer til landbruks-/reindriften. Formålet kan også brukes der kommunen ønsker å styrke stedets bosetting og arbeidstilbud gjennom annen lokal næringsutvikling. Eksempler på slik næring kan være næringstiltak knyttet til naturopplevelser, jakt og fiske, overnatting, landbruksverksted, ulike håndverksbedrifter, service-/tjenestetilbud (data, regnskap, frisør, etc.) og servering.»

Vi mener de tiltenkte formål ligger nærmere den overnevnte definisjon enn ordinært næringsformål. Derfor er enkelte arealer lagt inn slik. Resten er avsatt til ordinær næring.



Figur 82 viser spredt næringsbebyggelse LSN, NÆ og BAA

6.9.1. LSN 1

Dagens planerte areal for rundballer/landbruksutstyr foreslås å utvides og eventuelt bebygges innen arealformål LNF med spredt næring. Før Vafjellveien ble flyttet i forbindelse med utbygging av Vafjellveien 1 lå veien gjennom her. Arealet har vært brukt til utvendig lagring av forskjellige ting langt langt tilbake i tid.



Figur 83 Illustrasjonen viser mulig utnyttelse LSN1

6.9.2. LSN 2

LNS2 Her ble det planert ut og kjøpt inn en Rubbhall for å kunne sette inn landbruksutstyr som pr nå står ute rundt omkring på gården. Dette ble utført som et tiltak i landbruket. Agder fylkeskommune mente at det etter kulturminneloven var «utilbørlig skjæmmende» for gravhaugen. Prosjektet stoppet opp og det ønskes nå at arealbruken fastsettes gjennom plan. Rubbhallen er solgt og det legges tilrette for ordinær bebyggelse.



Figur 84 Illustrasjonen viser mulig utnyttelse LSN2

Området er fra før planert og opparbeidet i umiddelbar nærhet, slik at vi mener det må være en svært god grunn for å tillate dette. Det er foreslått en større begrensning rundt gravhaugen enn «standard». Gravhaugen er fra før plyndret. Rett på den andre siden av gravhaugen ligger kommunal hovedvannledning, på en side går det en gårdsvei godt inn i gravhaugen. På en tredje side går en gammel driftsvei. Nesten midt i har Telenor satt ned både stolpe og strever. Vi mener gravhaugen i utgangspunktet har en meget lav verdi som kulturminne. Det er lagt inn en mulighet for voll og beplantning som kan virke skjermende for gravhaugen. Hensynssonene hindrer at voll anlegges på selve gravhaugen, bare rundt.

Andre viktige momenter for arealbruken av LSN2 er at det ligger innenfor 50 m avstand fra brannvannsuttak med 50 l/sek. Her er det tilgang på strøm fra det store solcelleanlegget på produksjonshallen. Det er også tilgang til løfteredskaper som truck og hjullaster for lasting, lossing og stabling i høyden.

6.10. Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål [BAA]

Det kombinerte formålet tillater forskjellige typer arealbruk. Eide og Landvik mekkeklubb ble etablert i 2004 og ble en umiddelbar suksess. For eksempel i Lillesand har man noe tilsvarende på Møglestu og i Kristiansand på Lund. De samler svært mange unge. Klubben her er i rask utvikling. Klubben har fokus på mestring og glede for unge. Men er også et treffsted for alle generasjoner der eldre kan formidle sin kunnskap videre til yngre generasjoner.

Klubben påtar seg også et viktig samfunnsoppdrag med å få tilbake en bevissthet på bærekraft. Ved å vedlikeholde og reparere gjenstander varer de mye lengre. Nå er det for mye «bruk og kast» Det forbruker jordens ressurser, utslipp som følge av frakt og det koster oss mer enn å ta vare på det vi har.

Klubben her i Grimstad har foreløpig ikke egne lokaler. Klubben har vurdert flere lokaliteter, men de har blitt litt for tett innpå annen boligbebyggelse. Her derimot er de som bor i området fra før vant til litt aktivitet og evt nye vil i så fall etablere seg her når aktiviteten til klubben allerede er etablert og regulert i plan. Grimstad kommune har nettopp etablert en avgrensning fra hovedvannledningen rett ved her. Det gjør det enkelt å etablere godt med spyle og slukkevann.

Om det blir her de etablerer seg vil blant annet avhenge av om reguleringsplanen kommer på plass raskt nok og man vet aldri om de på et tidspunkt kan vokse seg ut av lokalet igjen. Det er også en dialog på at for å økonomisk klare å realisere bygget kan det bli en sambruk med annen næring som delvis kan bruke det på dagtid og at klubben bruker det på kvelder og i helger. Bærekraftig det og. Derfor er det lagt opp til et kombinert formål.



Figur 85 som viser næring/landbruksbygg/lager



Figur 86 Illustrasjonene viser hvordan en mulig «mekkegarasje» kan se ut. Det kan også være et landbruksverksted etc



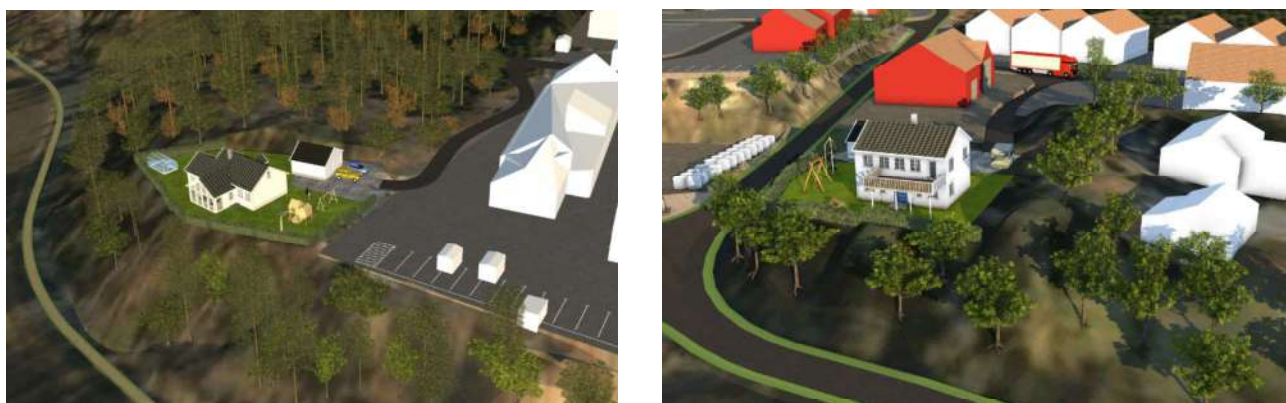
Figur 87 Illustrasjonene viser hvordan en mulig «mekkegarasje» kan se ut. Det kan også være et landbruksverksted etc



Figur 88 Illustrasjonene viser hvordan en mulig «mekkegarasje» kan se ut. Det kan også være et landbruksverksted etc.

6.11. BAA2 og BAA3

Bebyggelsesstrukturen i hele dalen i Vågsholt har vært at boligbebyggelsen er plassert på platåer på en høyde over og syd for Vågsholtveien. Denne strukturen er videreført her. Det er mange gode grunner for det. Men får mindre påvirkning fra veien, som også ligger som en barriere mellom jordet og bebyggelsen. Høyden og mulighet for vegetasjon i ubebygd skråning mellom er også med å danne en viktig barriere for støy, lukt og støv fra både vei og jorde. Høyden gir vid og fin utsikt over kulturlandskapet og meget sen kveldssol. Plasseringen gir mindre påvirkning fra solgangsbrisen sommerstid og «vinddraget» som danner seg gjennom dalen. Det er mange momenter som ut i fra lang erfaring gir god bokvalitet på denne tomten. Kommunen har stilt spørsmål ved om tomten heller burde vært avsatt til næring, ettersom den ligger såpass tett på annen næring. Den næringen som ligger her utmerker seg ikke for å være veldig støyende eller problematisk sammen med bolig. For eksempel har man næring, trafikk og mye annet som foregår i tette bykjerner med mye større utfordringer enn dette for barn og andre, men det fungerer. Samtidig kan vi ikke helt utelukke at tomten kan være aktuell i noe form for næring. Forslagsstiller har derfor imøtekommet kommunen med at begge deler tillates gjennom kombinert formål. På den måten vil det man har mest behov for kunne tillates. Det er også i tråd med planens formål om å være både fleksibel og langsiktig.



Figur 89 viser utgangspunkt BAA2 og BAA3. Den gule linja ned på illustrasjon over viser foreslått kyststi utenfor planområdet.

6.12. Landbruksformål (L)

Det er regulert flere områder for landbruksformål ved Vafjellveien som har som hovedformål å tjene til driften av eksisterende gårder i området.

6.12.1. Landbruksformål (L1)

Her er det for mange år siden tatt ut masser og delvis planert. Skog har vært hugget. Det går en høyspentlinje rett ved. Arealet er egnet til eksempelvis lagring i landbruket som kommer litt bort fra «syna». Evt til å huse husdyr som går på landbruksarealet foran og ellers i utmarka. Krømpe-Tjennemyrveien deler eiendommen i to. Derfor kan det være hensiktsmessig å ha en mulighet for fremtiden til å kunne bygge landbruksbygg i dette området.



Figur 90 viser regulert L1



Figur 91 Illustrasjonen viser mulig bebyggelse i L1

6.12.2. Landbruksformål (L2, L4, L5 og L6)

Områdene L2, L4, L5 og L6 skal planeres i henhold til angitte planeringshøyder på kartet. I områdene L2 og L5 er det ikke planlagt landbruksbebyggelse, og derfor er verken byggegrense eller mønehøyde fastsatt.

Område L4 omfatter eksisterende landbruksbebyggelse som inngår i reguleringsplanen, med fastsatt byggegrense og tillatt BYA på 30 %

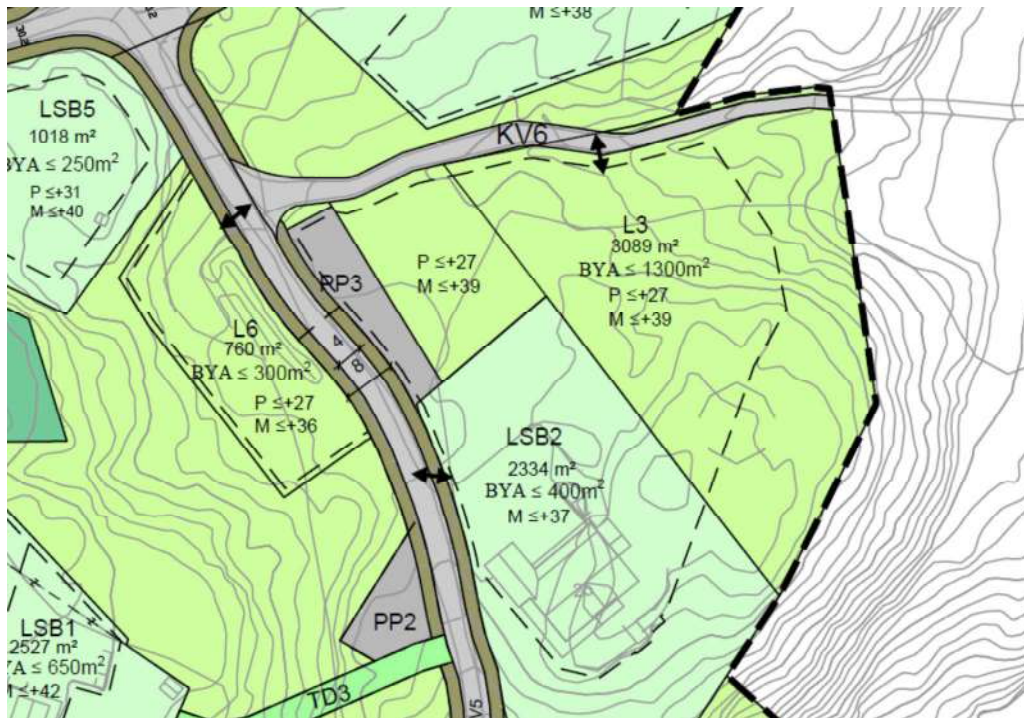
Område L6 kan bebygges med landbruksbebyggelse innenfor angitt byggegrense. For å skjerme mot veien kan det etableres vull med beplantning.



Figur 92 viser regulert L2-L6

6.12.3. Landbruksformål (L3)

Boligen, samt nytt uthus (innenfor L3) ligger på 179/13 - eier Kjell H. Gilje. Grunneier har i 40 år drevet gårdene 166/3, 175/2, 156/7, 176/4 deler av 179/4 (totalt areal på 107 daa). Det er kun mulig å leie jorda, ingen bygninger leies, derfor er behovet der for egen landbruksbygning. Selv om det er samdrift med gården på 179/4 Vågsholt ønsker grunneier å ha mulighet til å ha noe egen lagring og annet nær huset. Grunneier planlegger å trappe ned i Kjell Gilje AS og trappe opp landbruksaktiviteten fremover. Selv om arealet ligger i bakerste del av 100 metersbeltet er dette det stedet på denne eiendommen som vil gi minst mulig inngrep og mest mulig tilknytning til annen bygningsmasse. Eier av gården 179/4 har sagt seg villig til makeskifte/grensejustering for ytterligere å begrense terrengendringer og komme lengre bort fra sjøen.



Figur 93 viser regulert L3



Figur 94 Illustrasjon viser mulig bebyggelse i L3

6.12.4. Felles lekeplass [o_LEK] i boligbebyggelse [B], Fløyheia

Krav for areal til offentlig lekeplass er 300 m². Det er regulert 487 m² til lekeareal innenfor planområdet. o_LEK3 og o_LEK4 er plassert i et sentralt i boligfeltet. Lekeplassen skal være tilrettelagt for alle aldersgrupper. Lekeplassen vil også fungere som en møteplass for beboere og andre i miljøet. Innad for lekeplassen kan det opparbeides møteplasser med f.eks. sittegruppe. Det er god plass til uteopphold på tomtene. Erfaringen fra slike grender med spredt bygging er at mye lek foregår i skogen og i hagene.



Figur 95 Illustrasjon viser offentlig lekeplasser i Fløyheia

Lekeplassene er todelt, på to nivå. Det gjør at de to grunneierne skal kunne bygge ut uten å være avhengig av hverandre. I tillegg gir det en god terrengovergang og mulighet for flate lekeplasser innenfor området.

6.12.5. Offentlig lekeplass [o_LEK], Vafjellveien

For eksisterende og ny spredt boligbebyggelse innenfor reguleringsplanen er kravet 400 m² lekeplass i henhold til kommuneplanens arealdel 2019-2031. Offentlig lekeplass [o_LEK] er regulert i to forskjellige områder der det er mest sentral, gode solforhold og utsikt. Summen av regulert lekeplass er 1043 m². LSB1-LSB11 ligger i kort avstand til o_LEK1 eller o_LEK2.

Lekeplassen skal tilrettelegges for alle aldersgrupper, samtidig skal det fungere som en møteplass for beboere og andre i miljøet. På lekeplassen kan det opparbeides møteplasser med f.eks. sittegruppe. Det er god plass til uteopphold på tomtene. Erfaringen fra slike grender med spredt bygging er at mye lek foregår i skogen og i hagene.



Figur 96 Illustrasjon viser felleslekeplass [o_LEK2] langs Vafjellveien.



Figur 97 Bildet viser felleslekeplass [o_LEK1] ved Vafjellveien.

Lekeplassen har en flott plassering med utsikt til havet og horisonten. Selv om det finnes andre flotte steder i nærheten av planområdet er dette et fint tilskudd.

6.13. Småbåthavn [SH] og Område bruk og vern av sjø og vassdrag

Ifølge rapporten fra Vikøsta kan «*Is kan utgjøre store påkjenninger på et anlegg, og da spesielt is i drift. Store isflak som kommer drivende, har stor masse og det skal store krefter til for å stoppe den. Om våren kan det komme betydelige mengder is fra elver. Store isflak gir punktbelastninger og støt. Utriggere som utsettes for dette kan ryke. Brygger som utsettes for større isflak får store punktbelastninger, og kan påføres betydelige skader. I alvorlige tilfeller kan forankringen forskyves. Dette gir store ekstrabelastninger på koplingene og i verste fall kan et anlegg havarere. Det foreligger sjelden opplysninger eller pålitelige analyser om isforhold i lokaliteter. Det er tilnærmet umulig å beregne de faktiske kreftene fordi man ikke kjenner den faktiske situasjonen på stedet. Lokale beboere sitter gjerne med den beste historiske kunnskapen om dette, og kunden må selv ta ansvar for å bringe dette frem, slik at det ev kan tas hensyn til.*

Ut ifra historisk lokalkunnskap kan det bekreftes at det er riktig som Ørsta påpeker at det mange ganger har blitt skader som følge av isgang. I fjordene komme isflak flytende innover eller utover ettersom tidevannet går inn eller ut. Det er en stor påkjenning for blant annet utriggere. Innfestninger i brygger ryker og selve stålutriggerene knekker rett av. Det er derfor to tiltak i planen for dette. Det ene er at båt plassene kan flyttes fra faste plasser på land til flytebrygger som bedre følger tidevannet opp og ned. Samt at muligheter for

flytende bølgebrytere etableres innenfor definerte bestemmelsesområder. Bølgebrytere tåler dravis bedre og beskytter da innenfor liggende installasjoner.

6.13.1. Småbåthavn ved Odderura [f_SH2]

Her er det foreslått inntil 60 båtplasser med bølgebryter/bølgedemper som vist på illustrasjon under.

Dimensjon på brygge er bredde på 2,4 m og høyde/dybde på 1,05 m når vindstyrker er 25 m/s som resulterer bølger signifikant høyde [Hs] 0,25 m bak bølgedemper.

Anbefalt bruk av betongbrygger mot øst og stålbrygger vil være et godt alternativ inne i havnen hvis det er ikke avtalt valg av material til småbåtanleggene og bølgedemper. Dimensjon på brygge er anbefalt av konsulent/bryggespesialist. Se utredning i vedlegg.



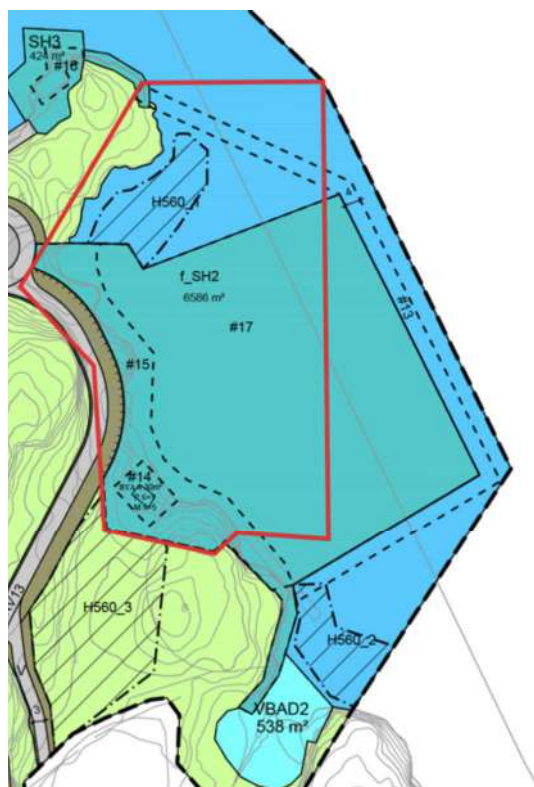
Figur 98 viser nåværende situasjon og illustrasjon av SH2-3 ved Odderura Øverst variant man tok bort av hensyn til Ålegress.

Illustrasjonen viser en mulig og sannsynlig «møblering» innenfor bølgebryteren. Det er flere måter å gjøre dette på, men det har ikke noe eksternt betydning/virkning hvordan en flytebrygge vinkles innenfor området. Samtidig er det lagt inn begrensninger for tiltak der det er ålegress. Det er heller ikke noe krav at den må bygges fullt ut. Det kan være den ønskes mindre og bygges ut trinnvis. Endelig valgt løsning vil fremkomme av prosjekteringsunderlag til byggesøknad.



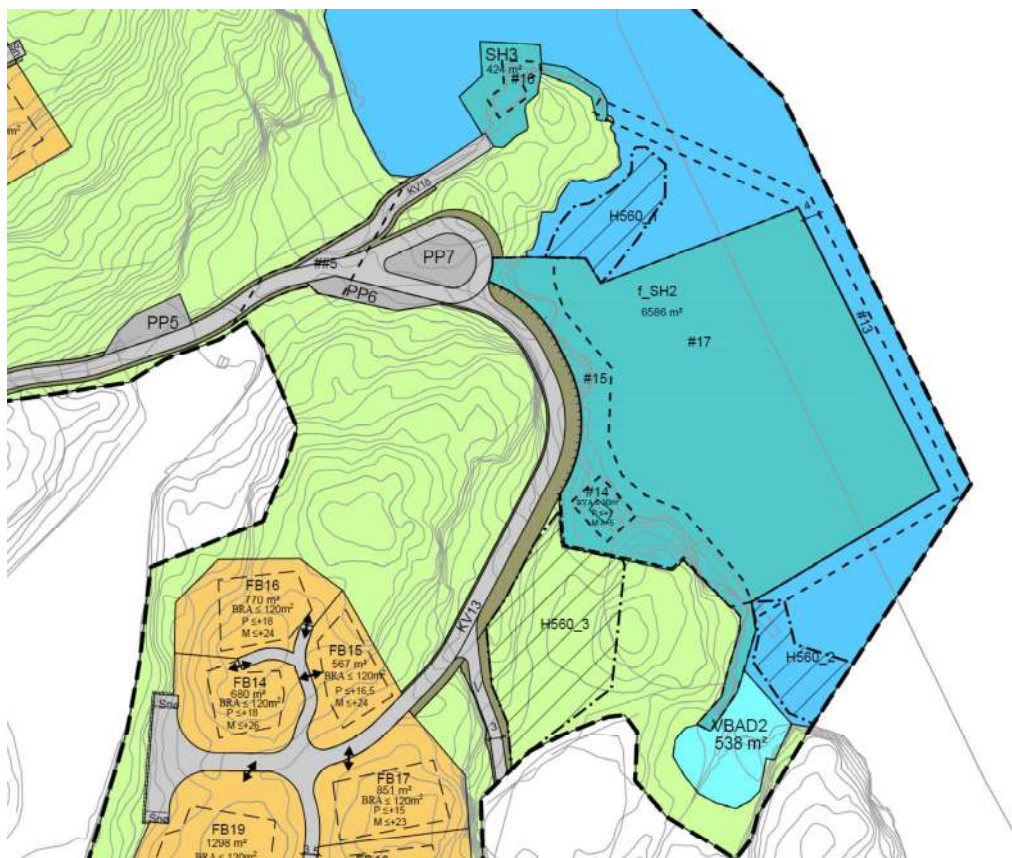
Figur 99 Illustrasjon av SH2-3 ved Odderura. Eksisterende småbåthavn for eiendommene [SH3] rundt sees på høyre side av neset.

Grense til SBB2 som er avsatt som småbåthavn i kommuneplan er justert i reguleringsplan av f_SH2. Areal 868 m² utgår til Sjø og 868 m² i sør delen er regulert f_SH2. Arealets stikker mindre ut i fjorden.



Figur 100 viser kommuneplan (rød linje) til detaljplan.

Innenfor f_SH2 er det avsatt plass for en felles redskaps og vaktbu som er vanlig å ha i felles småbåthavner.



Figur 101 Illustrasjon av brygge, vaktbu, redningsbøyer, benk, etc.

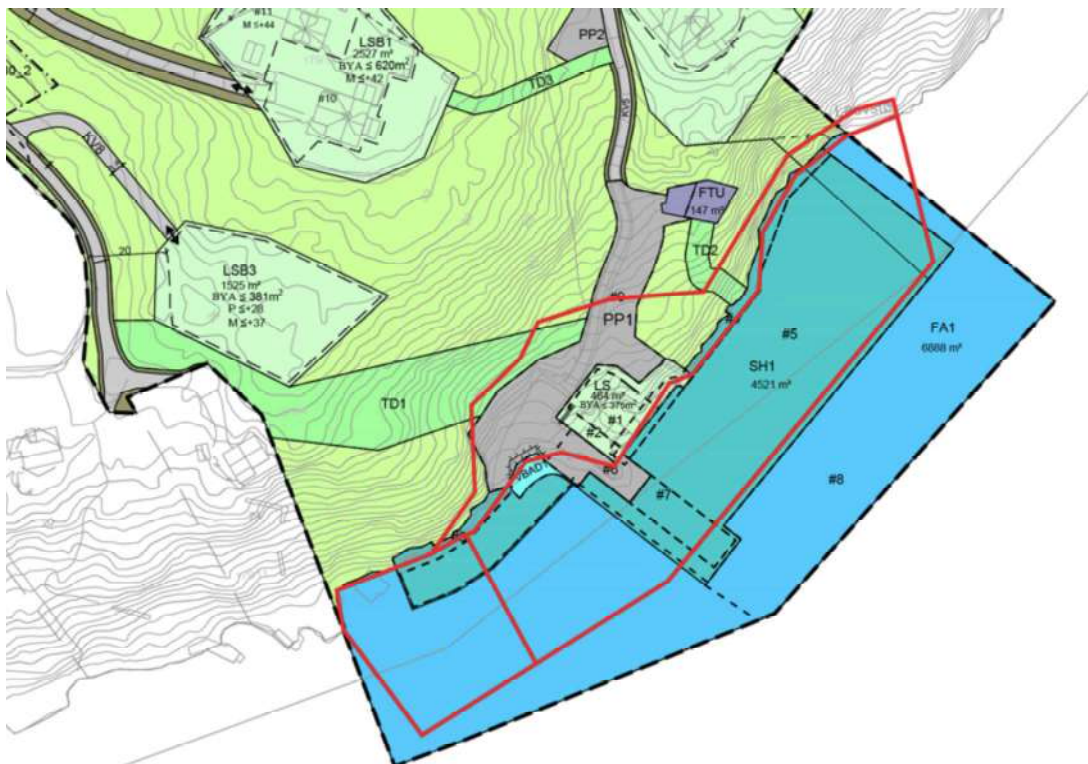
6.13.2. Småbåthavn [SH1]

Her planlegges det muligheter for å etablere brygger, sjøflyfasiliteter, båtplasser, forbedre moloer, bygge pir, installere flytende bølgedempere og gjennomføre tiltak som er forenlig med arealformålet.

Senest november 2023 ble det store skader på eksisterende anlegg med tilhørende båter grunnet vind/bølger og flytende gjenstander som kom inn fjorden. I tillegg er det som omtalt utfordringer med isgang.

Sammenlignet med det som er byggeområde i kommuneplan er det avsatt omtrent 800 m² mindre areal til samferdsel/utbyggingsformål i 100 metersbeltet i detaljplan.

Sammenlignet med kommuneplan er det avsatt omtrent 2500 m² mindre areal avsatt til småbåthavn i detaljregulering.



Figur 102 viser hvilke utbyggingsarealer i kommuneplan (rød linje) som ikke er videreført i detaljplanen



Figur 103 illustrasjon av mulig utbygging i SH1

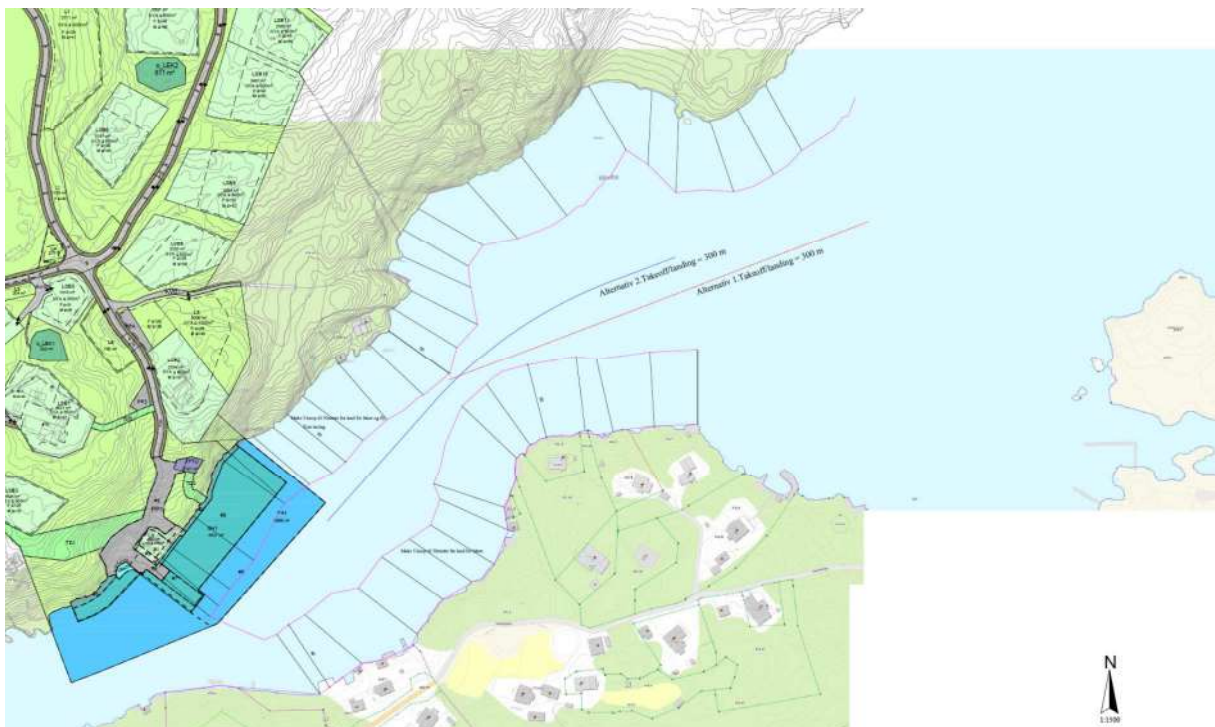
Eksisterende molo av utfylte steinmasser kan ferdigstilles omtrent slik den ble tillatt i byggesaken for noen år tilbake. Den har vært under kontinuerlig gradvis utbygging siden da og har blitt overbelastet for at setninger skal være stabilisert. Regulert tiltak innebærer ingen ny utfylling av sjøbunn. Det er ikke noe registrert ålegress i området, heller ikke på ny befaring med fagkyndig i 2025. Utenfor molo er det tilrettelagt for at det kan bygges en pir, enten flytende, eller fundamenter på pæler. Brygger langs land er allerede i stor grad etablert på betongfundamenter med bærende dragere mellom og tredekke oppå. Dette videreføres i nytt planforslag. Mellom dette er det lagt opp til at det kan etableres flytebrygger. Forslagsstiller har lang tidshorisont på dette, men når det lages en plan på et slikt sted må det planlegges langsiktig.



Figur 104 Illustrasjon av mulig utbygging i SH1

Planforslaget legger opp til at det innenfor småbåthavnen også er tillatt med sjøfly, men det er begrenset i omfang til kun to mindre sjøfly. Bruk av sjøfly vil også begrenses av andre regler innenfor luftfart, jfr innspill til oppstart fra kystverket. Kystverket påpeker videre at sjøfly pr. def er et fritidsfartøy når det flyter på vannet. Sjøfly skal følge sjøveisreglene og ta hensyn til båttrafikken i området ved avgang og ankomst.

Begrensningen i 5 knop 50 meter fra land gjelder også for sjøfly.



Sjøfly vil altså være tillatt her uansett. Det er frivillig at vi regulerer for det. Regulering vil sannsynligvis i realiteten være en innskjerping sammenlignet med dagens forhold.

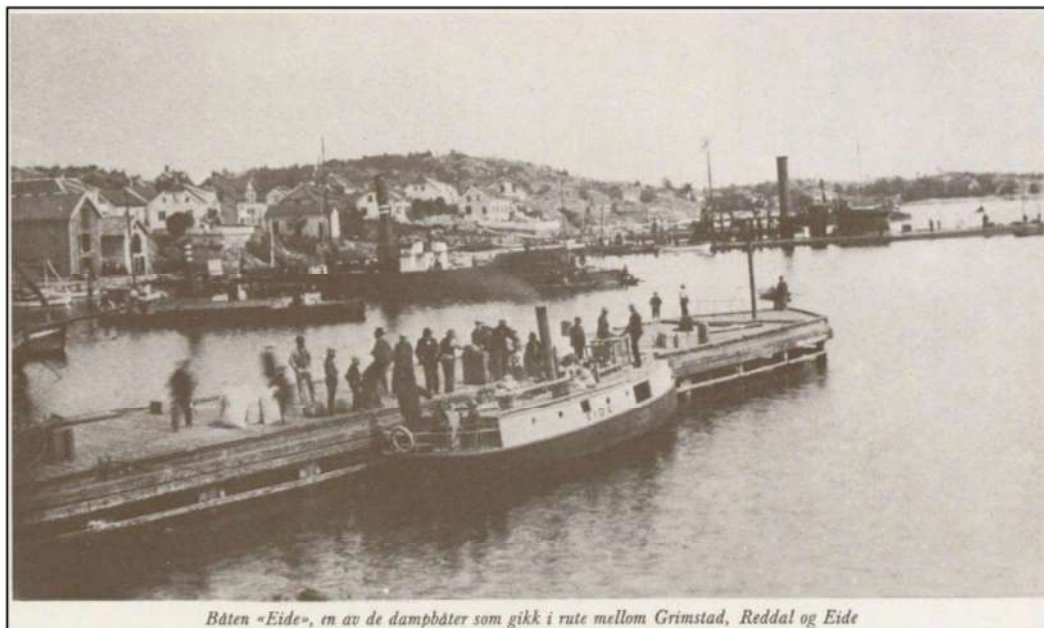
De mindre flyene som er aktuelle her bruker typisk 15-25 sekunder på å lette og trenger 300 -500 meter på vannet før takeoff, litt avhengig av type, last og vær.

Altså er det ikke lenge det står på. Heller ikke ofte. En vanlig småbåt vil kunne støye over lengre tid og avstand.

Innflygning og avgang vil typisk skje fra sjøen og inn. Her er det svært lite bebyggelse, slik at dette er et av de aller beste stedene med tanke på at det ikke flys over bebyggelse.

Ettersom det allerede er etablert en bygning og flere brygger i området og området ikke egner seg for allmennheten – er denne beliggenheten god til bruk av annen næring. Til en begrenset næring, i beredskap og som sports- og skoleflyging samt opplevelser og utsikt over gården eller et større område er det meget positivt for kommunen å ha en slik etableringsmulighet. Det finnes ikke andre områder avsatt til dette i kommuneplanen og man forbruker da av områder avsatt til småbåthavn i stedet for å anlegge nye. De fleste byer er lokalisert ved sjøen eller ved vassdrag. Og de aller fleste har også gjestehavn. Man kan derfor komme seg raskt til svært mange bysentrum med sjøfly. Miljømessig er det slik at elektrifisering av småfly er langt kommet og mest sannsynlig mest aktuelt når/hvis dette blir realisert.

I sin tid var det slik at kysttrutebåten hadde faste anløp til blant annet Odderura. (SH2) i tillegg til Homborsund osv.



Figur 105 Bildet er hentet fra boka «kort historikk om Reddalskanalen» og viser dampbåten «Eide».

I forlengelsen av moloen er det tillatt en pir på pæler eller som flytende brygge. Det vil da være mulig for lektere og mindre lastebåter å legge til her. Det samme med mindre turistbåter.

Planforslaget slik det er utformet, ivaretar følgende:

- Det ivaretar næringsinteressene med yrkesfartøy for næring innenfor planområdet. For eksempel utskipping av bygningselementer som produseres på Vafjellveien 1, samt annen sjørelatert virksomhet som har vært drevet med utgangspunkt i eiendommen i mer enn 50 år.
- Det ivaretar næringsinteressene med havn utenfor planområdet. For eksempel Omre industri vil ha et fortrinn fremfor andre industriområder i området om man har tilgang til kai.

- Det vil også kunne være positivt for landbruksdriften. Man kan ta imot besøk fra mindre sightssseing, turistbåter etc. Som eksempel vil da skonnerten Solrik eller M/B Øya kunne anløpe. De kan gjeste gården eller få servert/ smake på kortreiste landbruksprodukter på stedet.

6.14. Spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse [LS]

Eksisterende bruk og omfang av eksisterende forhold, som er omtalt i denne planbeskrivelsen, vil bli videreført i planforslaget. Veilederen for spredt næring er klar på at type næring ikke er uttømmende. I tillegg vil det for fremtiden kunne brukes som sporadisk base for opplevelse, opphold, kurs og sjøflyvirksomhet. Det er mulighet for å ta imot gjester fra charterbåter på tilrettelagte arrangement som overnevnt. Det er som nærmere beskrevet i virkninger positivt for landbruksnæringen. Det er lagt til rette for noe utvikling av uteområdene som allerede er arrondert fra før. Det vil føre til at området fremstår bedre enn nå. Det blir ingen utbygging av arealer som ikke fra før er bebygget/berørt. - Jomfruelig terreng/svaberg blir/skal være uberørt.



Figur 106 Illustrasjon av mulig utnyttelse av området.



Figur 107 Illustrasjon av mulig utnyttelse av området. Av vesentlig endring ser man etablering av pir, ferdigstilling av molo og utlegging av flytebrygger.

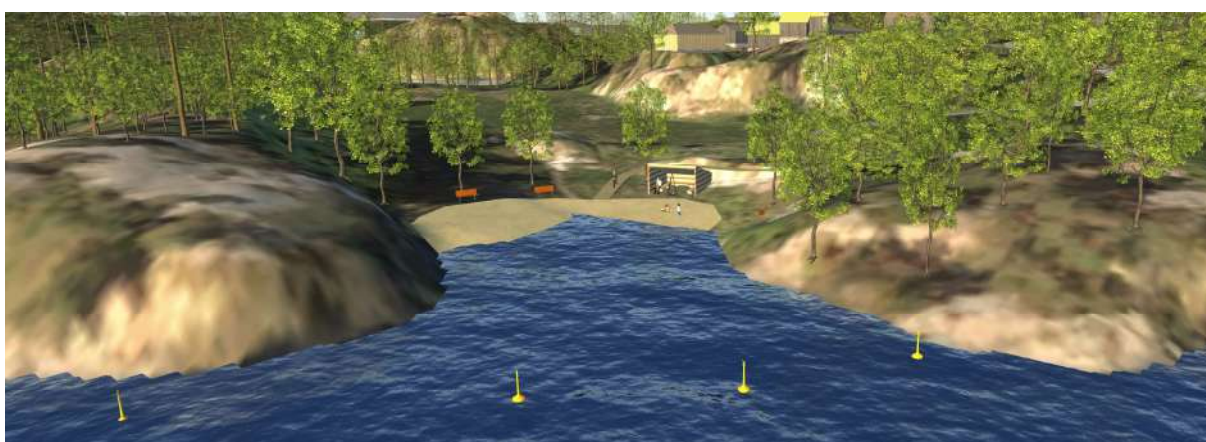
6.15. Badeplasser – strender

Badeplassen skal kunne vedlikeholdes for å opprettholde god standard for eget bruk og for besøkende, herunder opplevelse. Tilrettelegging av badeplassen er tillatt innenfor formålet.



Figur 108 Illustrasjon av VBAD1

Badeplassen (VBAD2) er avsatt til felles, og skal være tilgjengelig for allmennheten. Dette er også sikret i planbestemmelsene. Her er en naturlig bukt/vik. Det vil planlegges for lek, soling og bading.



Figur 109 Illustrasjon av VBAD2

6.16. Boligmiljø/ bokvalitet

De planlagte boligene og fritidsboligene vil by på unike kvaliteter i form av naturelementer og god utsikt til naturlandskapet. Etablering av funksjoner som brygger, badeplass og lekeplass i nærheten vil gjøre området attraktivt, særlig for barnefamilier, og være et område der bomiljøet står sterkt. Det er kort kjøreavstand til Homborsund, Lillesand og Grimstad sentrum. Det er kort vei til arbeidsplasser i selve området og til Omre industriområde.

Parkeringsplasser [PP]

Tabellen under viser parkeringsplasser som er planlagt på de enkelte tomtene. Parkeringsplass tilfredsstiller kravet i kommuneplan arealdel 2019-2031. Parkeringsplass 1,5 per enhet ved boenheter over 65 m² og 1,5 sykkelparkering per enhet er rundet opp til 2 parkeringsplasser både bil og sykkel for bolig- og spredte bolig områder. I tillegg parkeringsplasser i egen tomt, planlegges det felles parkeringsplasser. De kan også benyttes av turgåere, de som har båtplass, etc.

Boligområder	Det skal etableres to parkeringsplasser til bil og to til sykkel
Spredt bolig	Det skal etableres mist to parkeringsplasser til bil og to til sykkel
Fritidsbolig	Det skal etableres mist 1,5 parkeringsplasser til bil og 2 til sykkel.

Næringsområder	Det skal etableres minst 2 parkeringsplasser til bil og 2 til sykkel i 100 m ² BRA for kontor og industri og 1 parkeringsplasser til bil og 1 til sykkel i 100 m ² BRA for lager.
----------------	---

6.16.1. Parkeringsplasser [PP] i Vågsnes og Odderuaheia

Krav til parkering for bryggeanlegg er satt til 0,3 per båtplass. I småbåthavnen (SH2) er det planlagt inntil 60 båtplasser som ved full utbygging vil kreve 18 parkeringsplasser. Noen kan dekkes inn med eiendommer innenfor planområdet – der enkelte eiendommer ligger i kort gangavstand til båtplassen hvor bilkjøring er unødvendig.



Figur 110 Illustrasjon viser 3 parkeringsområder for bryggeanlegg og for allmenn tilgang.

6.16.2. Parkeringsplasser [PP] ved Vafjellveien

I området PP3 er det plass til 10 parkeringsplasser. Dette er en del av grunnlaget for parkeringsdekning båtplasser.



Figur 111 Illustrasjon av lagringsområde PP4

6.16.3. Parkeringsplasser [PP] ved Vafjell

Innenfor PP2 er det plass til 3 parkeringsplasser. Dette er en del av grunnlaget for parkeringsdekning båtplasser



Figur 112 Illustrasjon av lagringsområde PP4

6.16.4. Parkeringsplasser [PP] på Vafjellveien

Innenfor området PP1 er det avsatt bestemmelseområde #9. I dette området er det planlagt snuplass for bil med båthenger slik at det er tilgjengelig for båtslipp i bestemmelse området #6. Samtidig er det planlagt å etablere parkeringsplasser langs veien. Dette er en del av grunnlaget for parkeringsdekning båtplasser og i samsvar med kommuneplan.



Figur 113 viser regulert PP1 og Illustrasjon av PP1

6.17. Infrastruktur

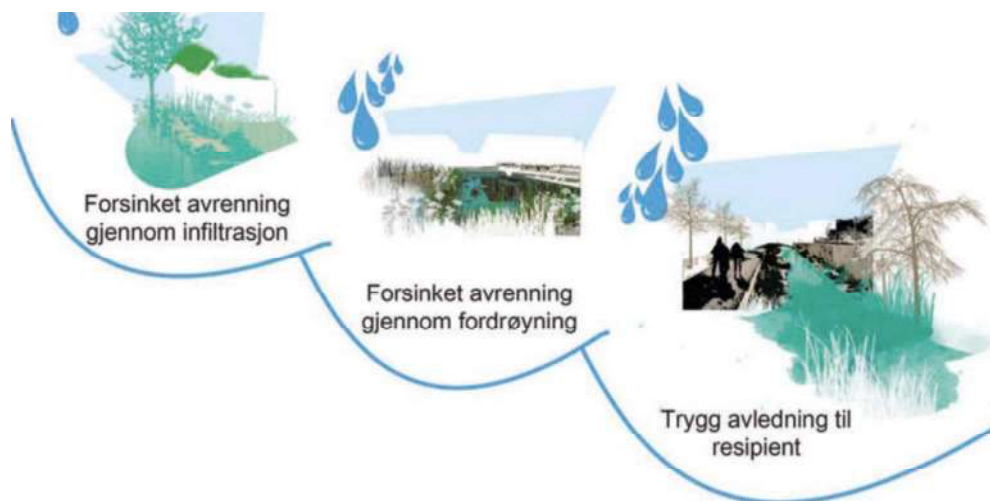
6.17.1. Vann og avløp

Det må etableres stikkledninger for VA-infrastruktur for ny bygningsmasse. Endelig påkoblingspunkt skal avklares i detaljprosjekteringsfasen

6.17.2. Flom og overvannshåndtering

Det er vesentlig mindre utfordrende med flom og overvann når det bygges ut spredt slik som i dette planområdet. Det er også kort vei til sjø. Om mulig skal det ledes i retning sjøen. Overvann som renner i retning Vågsholtjenna og ikke til sjøen må man være mer obs for det kan føre til flom på jordene. Overvann fra Fløyheia må også ha et større fokus av hensyn til landbruksområdene nedenfor.

Overvann skal håndteres i henhold til tretinnsstrategien. Overvann skal i hovedsak håndteres lokalt innenfor planområdet, i den grad det er mulig basert på tomtens infiltrasjonsevne. Tiltaksområdene ligger i nærheten av sjø slik at gjennom åpne grøfter/flomvei/rør er stor mulighet for lede bort vannet til sjøen uten at det medfører flom i bekker/vassdrag.



Figur 114 Prinsippskisse for tre-trinnsstrategien.

6.17.3. Byggeforbud ved vannledninger

Byggeforbud ved vannledninger som ligger avsatt i kommuneplanen for Grimstad, er feil plassert i kommuneplankartet. I dette planforslaget er detterettet opp, men kommunen vet ikke eksakt plassering. Det er avsatt hensynsone [H430_1]. Innenfor H430_1 tillates ikke etablering av bebyggelse i form av bygg, bod og andre lignende. Det er knyttet bestemmelser til sonen.

6.17.4. Brannvann og vannforsyning

Området ligger gunstig til med hensyn til vannforsyning. Vannledning i umiddelbar nærhet til planområdet, og er estimert til å ha en tilgang fra ca. 45 -51 l/s. Dette er tilstrekkelig til å dekke behovet for bebyggelse innen planområdet. Brannvannkartet viser en tilgjengelig vannmengde.



For brannvann er det kort avstand til sjø, som kan benyttes i nødtilfeller. Sjøvann anbefales imidlertid ikke brukt som primærkilde, da saltvann kan gi skader på bygninger og installasjoner.

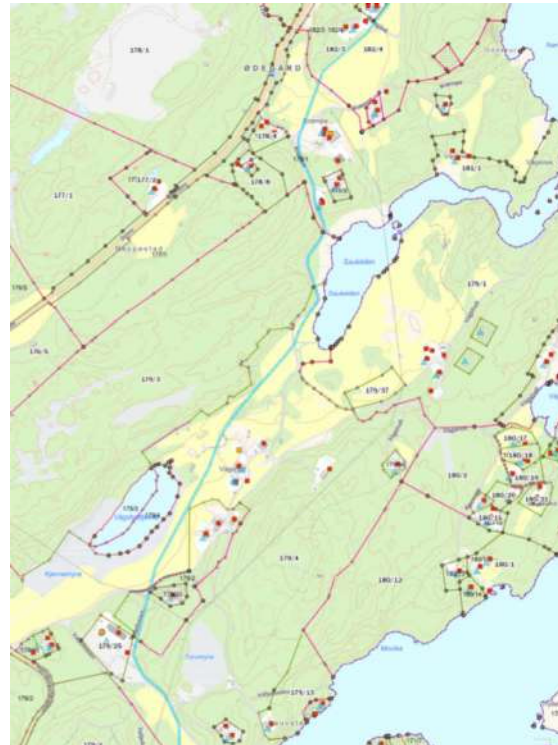
Det er mulig å etablere ringledning med tilkobling i flere punkter, men gitt planområdets størrelse vurderes dette som ikke nødvendig, men teknisk mulig.

Det må etableres et internt ledningsnett med minimum dimensjon **DN 150 mm**, dimensjonert for et behov på minst **20 l/s** ved **2 bars trykk**. Dersom ledningsnett og tilknytning utføres i henhold til Grimstad kommunes VA-norm, legges det til rette for at anlegget kan overtas av kommunen.

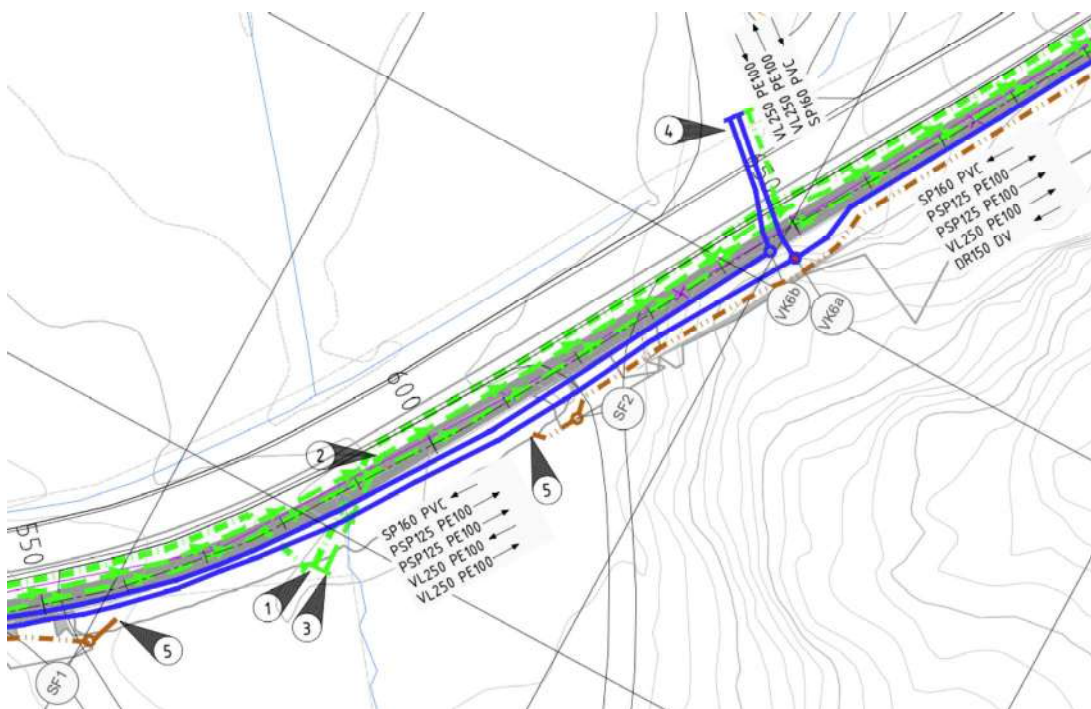
6.17.5. Spillvann

For Vafjellveien (Planområde syd) holder kommunen pr 2025 på å etablere tilkøpling for vann og kloakk ved hovedinnkjøringen til FV37 Homborsundveien i Tjennemyra. Avløp går direkte til det kommunale renseanlegget i Homborsund. Hovedvannledning 225 kommer fra Grimstad til Homborsund og går sentralt gjennom hele planområdet, der det er skravert en infrastrukturene i plankart og som vist med blå linje i kartet under.

Avløp kan føres til det kommunale renseanlegget i Homborsund. Dette vil kreve etablering av en eller flere pumpestasjoner. Spillvannsledningene bør legges i felles grøft med vannledningene der dette er praktisk mulig, og utføres i henhold til kommunens VA-norm. Pumpestasjoner bør dimensjoneres og bygges etter kommunal standard dersom anleggene skal kunne overtas og driftes av kommunen



I tillegg er det planlagt et nytt vanntårn på Omre industriområde. Her er det planlagt og under etablering sammenkobling tur retur som vist i kommunale tekniske planer, punkt 4:



Pumpestasjon er planlagt på lavbrekket ved pkt 1. Alt spillvann fra ny bolig og næring kan renne med selvfall ned hit til krysset Tjennemyra/Amtedal. Bortsett fra de eksisterende boligene ved Vafjellveien 25 og 35. De to er allerede tilkople Eide Vann og Kloakk sitt anlegg i Bufjorden som igjen er koblet opp mot det kommunale. Et annet alternativ er også at mer av bebyggelsen tilkobles dette anlegget. Det er muliggjort gjennom at det allerede er etablert et borrehull i fjellet under TD1

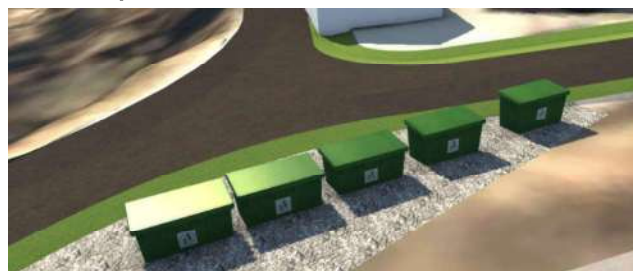
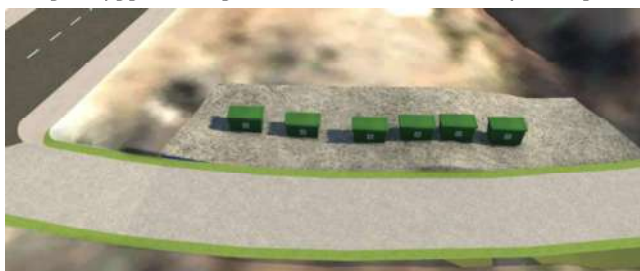
I det nordlige området går den samme hovedvannledningen fra Grimstad til Homborsund over jordene ved Krømpe. Den har dimensjon 225 som er tilstrekkelig både for drikkevann og slukkevann. Kloakk kan løses med lokale løsninger, sannsynligvis fordelt på tre hovedanlegg. Det kan det være aktuelt å legge sjøledninger til Eide Vann og Kloakk AS sitt anlegg i Bufjorden, eller pumpe kloakk i tilnærmet samme trace som kommunal hovedvannledning ligger. En tilkopling til en planlagt pumpeledning på Vågsholt kan også være aktuelt og da vil dette også pumpes ut til den kommunale stasjonen ved Tjennemyra. Det mest fornuftige er å avvente annen utvikling i området og ikke bestemme dette på planstadiet. Det er fastsatt rekkefølgekrav til tekniske planer som ivaretar nødvendig planlegging.

6.17.6. Renovasjon [RA]

Innenfor området er det tillatt å etablere felles anlegg, men det er ikke satt krav til at det skal anlegges ettersom det er mindre enn 25 boliger.

Renovasjon i Fløyheia, Odderura og Vågsnesområdet

Det er regulert to renovasjonsanlegg ved fylkesveien. I disse områdene kan det anlegges løsninger for felles avfallsortering for nye beboere i boligbebyggelsen, fritidsboliger og eiere av båtplasser. Eksisterende boligbebyggelse velger selv om de ønsker å knytte seg til felles renovasjon.



Figur 115 Illustrasjon viser mulig f_RA1-2

Renovasjon ved Vafjellveien

Det er regulert to områder langs Vafjellveien for renovasjonsanlegg, som kan benyttes til felles avfallshåndtering. I dette området er planlagt spredt boligbebyggelse. Avstanden fra felles renovasjonsanlegg til inngangsdør er derfor mer enn kravet [på 150 m]. Renovasjon kan derfor også være på den enkelte eiendom. Hver enkelt boligeier velger selv om de vil opparbeide og knytte seg til felles renovasjon. Eksisterende fritidsboliger kan kjøpe seg inn i eventuelle anlegg.



Figur 116 Illustrasjon viser mulig f_RA3-4

6.18. Trafikkløsning og ferdsel

6.18.1. Kyststi, stier og turveger [TV]

Både nord og sør i planområdet er det lagt inn kyststi som følger anbefalt trase fra Friluftsrådet Sør. Kyststitraserne er også illustrert litt utenfor planavgrensning for å vise sammenhengen. Regulert senterlinje i plankart henviser/benyttes til kyststi.

Det er lagt inn flere turdrag i planområdet. Her tillates anlagt stier. For TD4 er det tilrettelagt for at det kan anlegges gang og sykkelvei. Her har det fra gammelt av vært en tur/traktorvei og den som ligger der kan brukes pr i dag. Denne traceen vil gjøre at man fra Vafjellveien kan komme seg ut til Homborsundveien uten å gå på kjøreveien som også benyttes til næring. Den vil også forkorte skoleveien.



Figur 117 viser TD4



Figur 118 Blå linje viser kyststi. Kart fra Friluftsrådet sør



Figur 119 Foreslått Kyststi vist med smal gul linje.



Figur 120 Kyststien ses med gult over i overgangen mellom jordekanten og terrenget bak



Figur 121 Nye veier er en oppgradering for hele området.

6.18.2. Kjøreveier - utforming

Adkomstveier til fritidsboligbebyggelse, boligområder, næringsområder og spredt boligbebyggelse utformes etter A1 vei klasse fra vegnormal til Grimstad kommune. Veiene skal breddeutvides for møtende trafikk og framkommelighet for brannbil og lastebil. Se egen illustrasjon med sporingskurver.

Veikrysset mellom Homborsundveien og avkjørselen til Vafjell er utformet med en frisiktsone på 6 x 90 meter, i samsvar med kravene i N100 (HØ2 og siktkrav i forskjørsregulerte kryss) for siktlengde. For å ivareta trafiksikkerheten planlegges det skilting med vikeplikt.

For veikrysset mellom Fv420 og avkjørselen til Krømpe og Ødegård er frisikten fastsatt til 6 x 120 meter.

Håndbok N100 gir ingen eksplisitt angitt frisiktlengde for veikryss med en fartsgrense på 70 km/t.

Dimensjoneringen er basert på en helhetlig vurdering av trafiksikkerhet og lokale forhold, i samsvar med retningslinjene i N100. #følgopp

For krav til avstand til byggegrense i A1 veiklasse legges det til grunn Kristiansand veinormal, som vil sikre god nok byggeavstand mot vei. Fungerer det i storbyen KRS bør det fungere i Grimstad vest. Byggegrense 3m fra regulert veikant er mest aktuelt i B6-B10.

	Sa2	Sa1	A1/A2	G/S	P
Bygning, mot kjørebane	8	6	3	3	2
Bygning, mot fortau eller g/s vei	4	4	3	-	
Garasje/carport parallelt med vei	-	-	1,5	1,5	1,5
Garasje/carport vinkelrett på vei	-	-	5	5	5
Bod			1,5	1,5	1,5
Trafo/avfallscontainer/pumpestasjon	1	1	1	1	1
Forstøtningsmur H= 0-0.5m	0	0	0	0	0
Forstøtningsmur H=0.5-2m	var*	var*	var*	var*	var*
Forstøtningsmur H>2m	1	1	1	1	1
Støyskerm/gjerder høyere enn 1.5m	1	1	1	1	1

Figur 122 Hentet fra Kristiansand veinormal

6.18.3. Eksisterende vei – Ødegård og Krømpeveien

Eksisterende vei til Ødegård og Krømpeveien er gjennomsnittlig 2,4 m bredde. Det er varierende bredder langs veien. Veien er oppgradert til A1 veiklasse i plankartet. Dette medfører at liten del av jordbruk går tapt til veiareal. Skjæring og fylling langs regulert vei til fritidsbebyggelsen er varierende. Grunnen til dette er for å få mindre inngrep i landskapet, samt unngå uheldige landskapssår som kan bli synlig fra sjøen. Det er ikke ønskelig med rekkefølgekrav til oppgradering av veien ut over det som er planlagt for tilgjengelighet for utrykningskjøretøy og renovasjonsbiler for de spredte boligene i kommuneplan.



Figur 123 Illustrasjon viser oppgradert vei, etc.

For fritidsbebyggelsen i Vågnes er veien regulert til A1 veiklasse. Mens adkomstveien til selve hyttene internt er noe mindre. For fritidsbebyggelse er det ingen krav til vei helt inn til hyttedøren, og det er i planen gjort en avveining mellom terrenginngrep og ivareta tilstrekkelig trafiksikkerhet.



Figur 124 Illustrasjon viser oppgradert vei, etc.

6.18.4. Oppgradering av Vafjellveien

Hovedveien inn i området er regulert i henhold til veiklasse A1 som muliggjør en oppgradering. Adkomst til spredt boligbebyggelse, landbruksbygg, fritidsbebyggelse, spredt fritidsbebyggelse og adkomst til sjø og vassdrag er i noen tilfeller tilpasset landbruk eller landskap med noe redusert standard. Det er avsatt bred nok annen veigrunn til at det for ettertiden vil være plass til fortau eller liknende dersom det skulle bli behov ved en senere anledning.



Figur 125 Illustrasjon oppgraderes før politisk behandling med noe mer virkelighetsnære overflater

6.18.5. Annen veggrunn – tekniske anlegg [AVT]

Regulert AVT sikrer mulighet for å eventuelt håndtere overvann som grøft/infiltrasjon og sette opp belysning, skilt, osv.

6.18.6. Annen veggrunn – grønt areal [AVG]

Regulert AVG områder kan eventuelt benyttes til fylling/skjæring av veien som kan beplantes, sette opp skilt, belysning.

6.18.7. Varelevering og brannbil

Springskurver for lastebil er lagt inn slik at veiene er fremkommelig for brannbil og lastebil.

6.18.8. Tilgjengelighet for gående og syklende

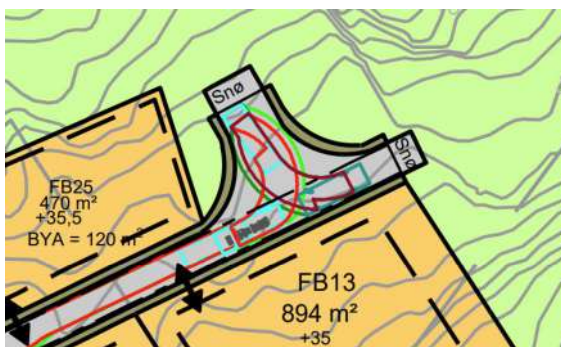
Den regulerte veien kan benyttes for kjørende, gående og syklende. Dette er akseptert der trafikken ikke er for høy, farten lav og oversikten er akseptabel.

6.18.9. Snuplasser

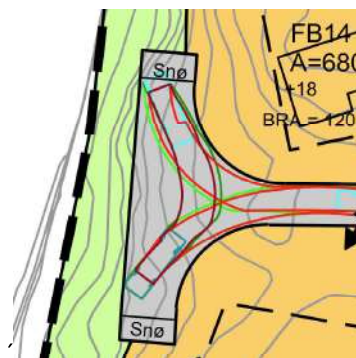
I enden av veiene er det regulert vendehammer eller snuplasser i henhold til veinormal til Grimstad kommune. Det er også valgt rundsløyfer i noen tilfeller.

Vendehammer i Odderura hyttefelt:

Vendehammer i Vågsnes hyttefelt:

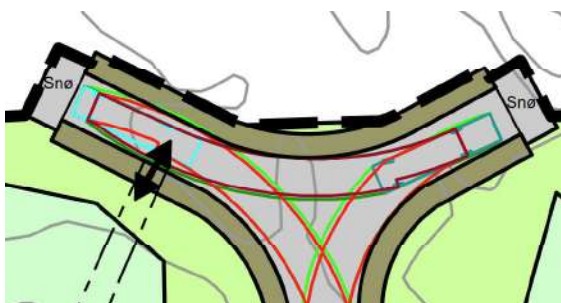


Figur 126 Vendehammer i Odderura



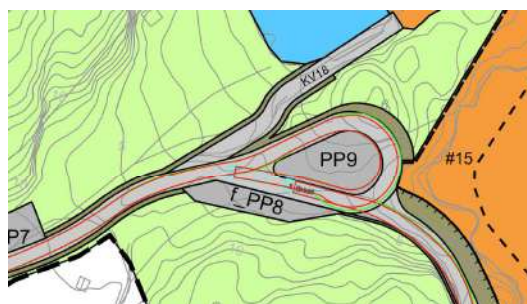
Figur 127 Vendehammer i Odderura

Vendehammer ende av regulert Vafjellveien:



Figur 128 Vendehammer i Vafjellveien

Snuplass ved småbåthavn [SH2] i Odderura og Vågsnes:



Figur 129 Snuplass ved f_SH2

Snuplassen ved småbåthavn er regulert for lastebil. Dette gir mulighet for at en bil med båthenger også kan snu og få tilgang til båtslipp.

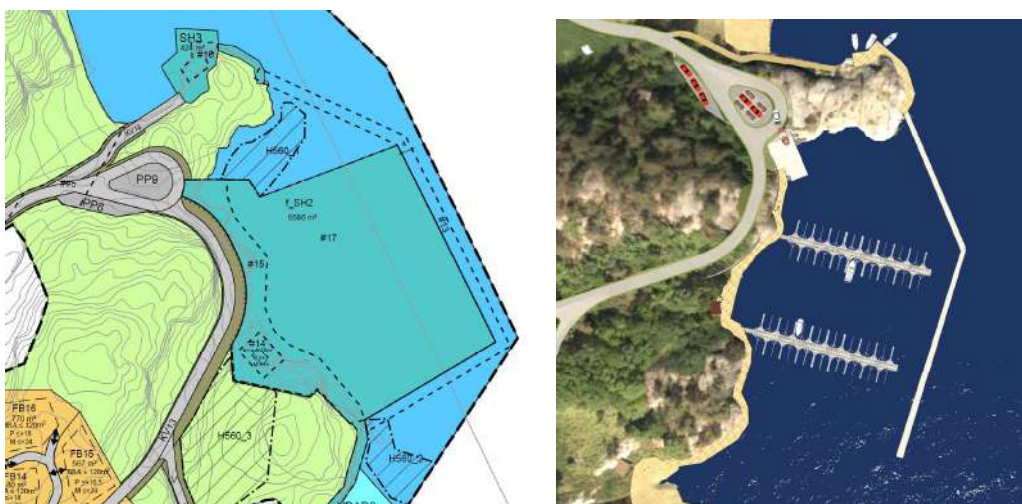
6.19. Farled [FA]

Vannarealet som i planforslaget er avsatt til «farled», er i kommuneplan avsatt til «Bruk og vern av sjø, vassdrag, strandsone». Det er et «samleformål» i sjø akkurat som LNF er et samleformål på land som både legger til rette for bygging (bruk) og vern som for eksempel ivaretar natur. Formålet er altså i tråd med overordnet plan. I planforslaget har man valgt underformålet farled[6200] som igjen kan deles opp i underformål som Hovedfarled [6210], Havneområde i sjø [6220] eller småbåthavn [6230]. Som formålet angir skal hovedbruken her være alle typer ferdsel i sjø. Det kan være svømming, padling, båttransport ol. for allmenn benyttelse. Det er satt av et bestemmelsesområde innenfor «farled», hvor det kan etableres bølgebryter. Denne skal være flytende. Illustrasjon under viser to forslag til plassering av bølgebryter i plassering av FA1 og FA2.



Figur 130 Forslag til etablering av bølgebryter i FA1

Innenfor FA2 (#13/FA2) er det tenkt å legge ut molo/bølgebryter.



Figur 131 Forslag til etablering av bølgebryter i FA2

Fylling på sjøbunn eller landvinning er ikke tillatt. Bølgebryterne skal forankres i moringer og med kjettinger forankret i land der det er hensiktsmessig. Regulerende tiltak er således i samsvar med overordnet plan.

6.20. Jordbruk [J]

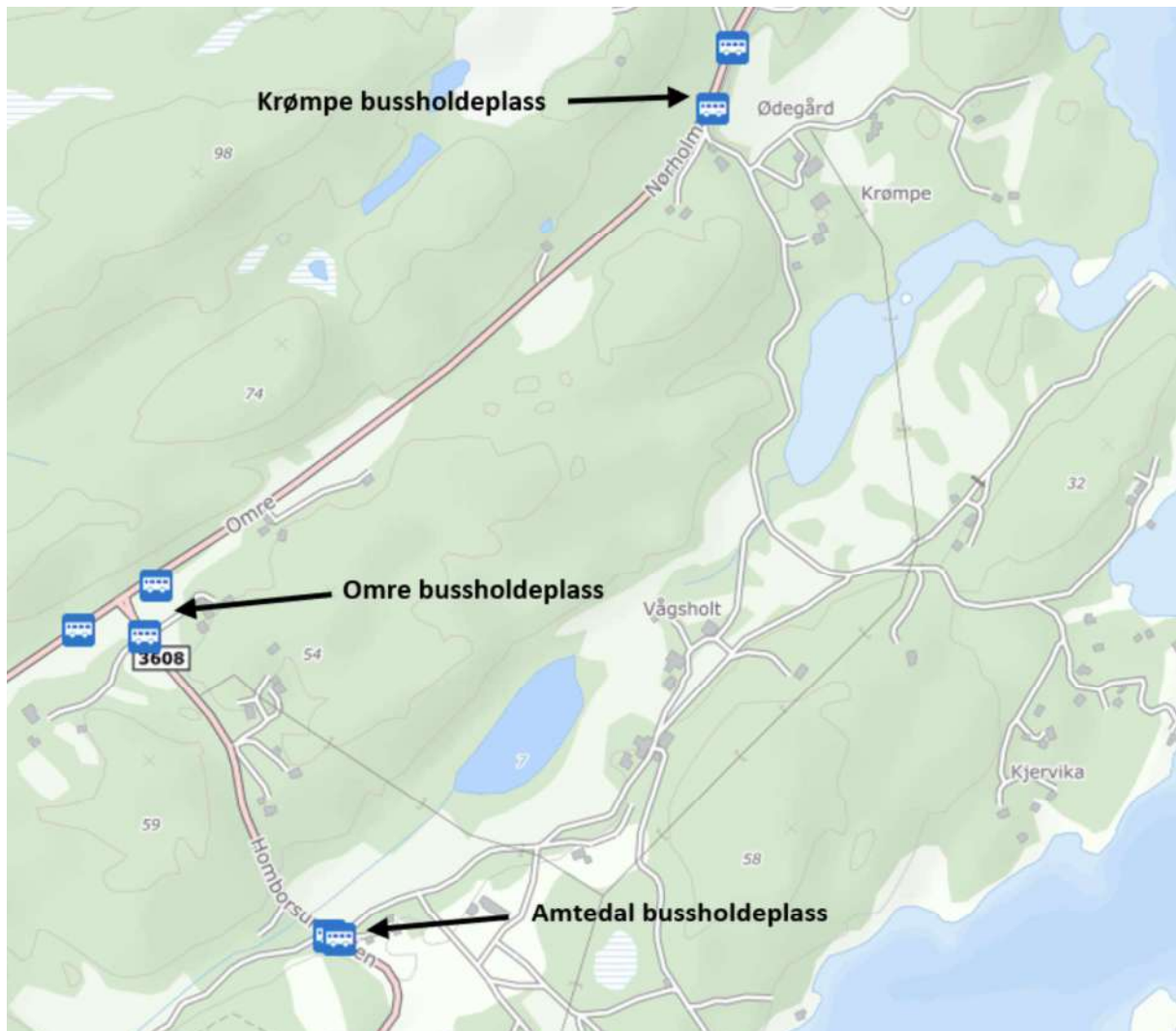
Regulert Jordbruk er i dag registrert arealtype, hvor mye av arealet er definert som organiske jordlag i NIBIO.

6.21. Universell utforming

Lovens og teknisk forskrifts krav legges til grunn.

6.22. Kollektivtilbud

Langs fylkesveien og Homborsundveien er det tilgang på bussholdeplasser. Boligområdet B07 ligger i kort avstand til dagens bussholdeplasser. Tilgjengelige busslinje/rute er 140, 1940 og 1910. Rute 1910 er buss som går til Sam Eyde Vgs. Rute 1940 er skolebuss og 140 er vanlig bussrute som går en gang i timen.



Figur 132 Skolebussene er det god dekning på, men ellers er det bra med mer dekning på bussene ved at det tilrettelegges for flere boliger

6.23. Mobilitetsplan

Areal- og transportplan [ATP] for Arendalregion legges til grunn for beskrivelsen av mobilitetsplan i planarbeidet. Blant det viktigste målet i ATP Arendalregion er at transportbehovene skal løses på en bærekraftig måte som resulterer i satsningsområder for økning av kollektiv, sykkel og gange.

Hvordan mobilitet skjer er for tiden i stor endring. Med for eksempel elektrisk sykkel eller sparkesykkel rekker man nå fint til og fra Lillesand, Reddal eller Fevik. Når GS vei langs Homborsundveien er på plass blir det enkelt, trygt og godt å ferdes langs Homborsundveien også. Bestillingstransport som kommer på anrop er også noe fylkeskommunen satser på. (AKT Svipp) Det kan samordnes med annen skoleskyss, pasienttransport og ordinært rutetilbud. KI (Kunstig intelligens) og smarte algoritmer utvikler seg i et høyt tempo som vil øke effektiviteten og kvaliteten på Bestillingstransport. Selvkjørende enheter vil om få år redusere kostnadene og øke tilgjengeligheten til et helt annet nivå på persontransport og varelevering. Det vil bli en «gamechanger» vi vanskelig kan klare å se for oss. Vi ser konturene. Tilbudet til å få levert måltider, dagligvarer og andre varer hjem har i det siste blitt veldig omfattende og bra.

Fylkeskommunen har i sine strategier å tilrettelegge for kombinerte reiser og er opptatt av å kunne bruke hele Agder. AKT Svipp er et pilotprosjekt for å teste ut bestillingstransport med dør – til – dør transport.

Viktigste sosial infrastruktur barnehager, barn- og ungdomsskole, videregående skole og universitet ligger under 15 min med personbil, transport og kollektivtransport. I gangavstand til planområdet ligger det i dag bussholdeplasser. I tillegg det er gode kollektivtransport fra Homborsund-Grimstad-Arendal.

	Vafjell 1	Krømpe 2
Eide skole	2,2 km	3,8 km
Eide barnehage	2,4 km	4 km
Langemyr skole	8,2 km	6,3 km
Holviga skole	8,2 km	6,3 km
Universitetet i Agder	9,9 km	8,4 km
Dahlske Videregående skole	10,8 km	8,9 km
Bibelskole i Grimstad	8,8 km	6,6

6.24. Kulturminner

Registrert kulturminner i planområdet skal bevares med hensynsone [H570] som vist på plankart. Videre er det lagt inn i bestemmelse «Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som medfører å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på noen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner, eller framkalle fare for at dette kan skje. Hogst og skjøtsel i områder satt av til bevaring av kulturminner, må skje i samråd med de regionale kulturminnemyndighetene». Planforslaget er ikke utilbørlig skjemmende for kulturminner.

6.25. Sosial infrastruktur

Det etableres ikke noe vesentlig ny sosial infrastruktur i planforslaget, men nye tiltak støtter opp om annen sosial infrastruktur utenfor planforslaget. Likevel er det av stor betydning at det etableres uformelle møteplasser. Båthavner, badeplasser og lekeområder er gjerne steder der folk lett samles og det kan oppstå gode interaksjoner mellom mennesker. Der har man gjerne litt å snakkes om. Det kan være alt fra båtvedlikehold, fangster til badetemperatur. Planen sikrer slike arenaer.

6.26. Branngate

Brannsikkerhet i tilknytning til nærliggende skogsområder er ivaretatt gjennom bestemmelse om en 30 meters branngate fra byggegrense. Innenfor branngangen skal bartre/høye trær fjernes før brukstillatelse for å redusere risikoen for brannspredning mellom skog og bebyggelse. Dersom bartre fjernes og det ikke etableres ny beplantning, vil området normalt gro opp lauvtre slik at sikkerheten blir ivaretatt for fremtiden etter etableringen av bygningene. Det tillates i tillegg at det skjøttes fremover.

6.27. Planens bestemmelser - Redegjørelse/forklaring av hensikten bak dem.

I vedlegg til planbeskrivelsen er endel av planens bestemmelser gitt en forklaring hva som har vært hensikten og hvorfor de er tilkommet. Det vil være til hjelp ved behov for tolkning av planens intensjoner.

7. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

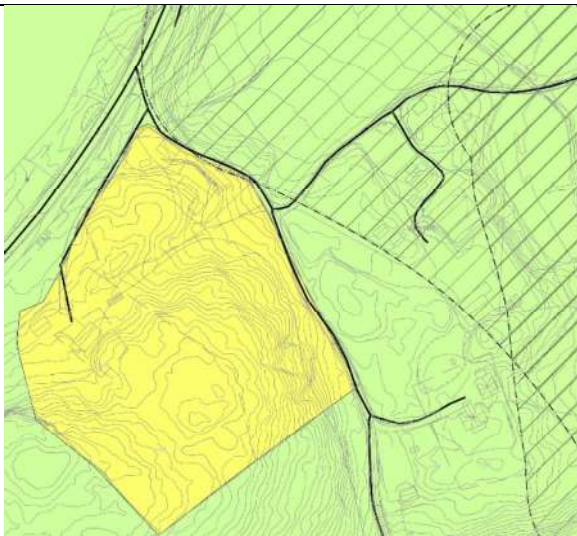
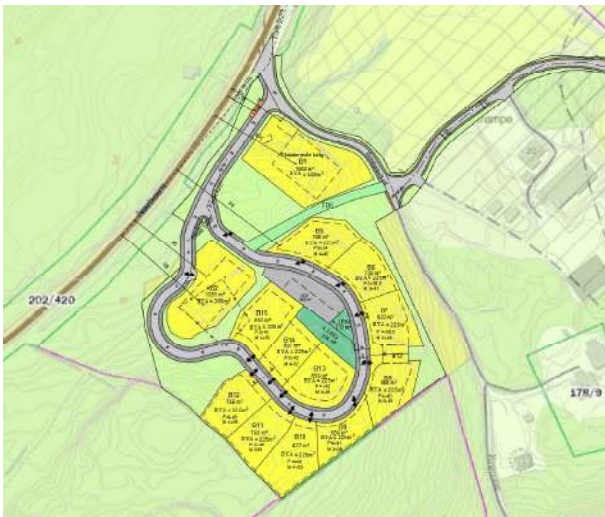
7.1. Overordnede planer

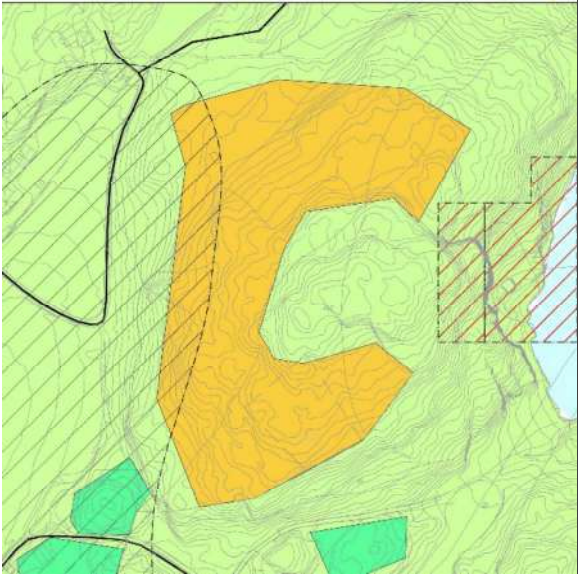
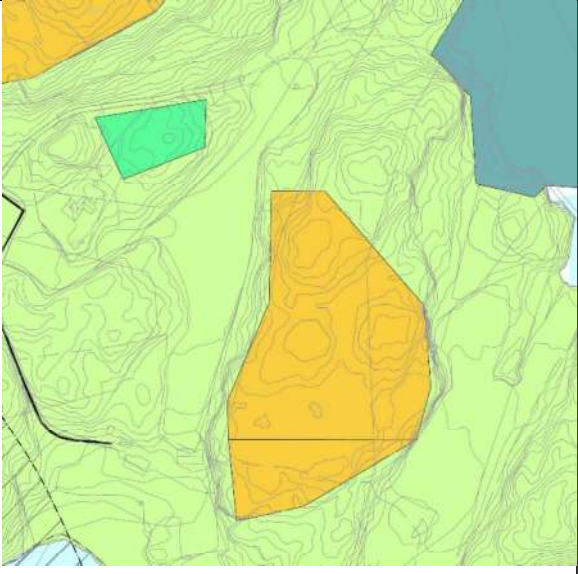
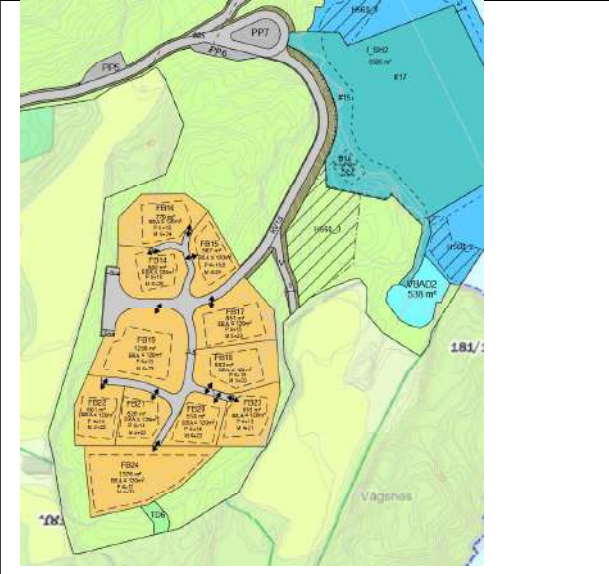
Planen er i tråd med kommuneplanen med etablering av B07 som boligbebyggelse, FB 03 og 07 som fritidsboligbebyggelse, SB12 og KOS 1 som sjø og vassdrag og småbåthavn anlegg, SPR02 og liten del av LNF området som spredt boligbebyggelse og utvidelse av området til næringsvirksomhet med tilhørende

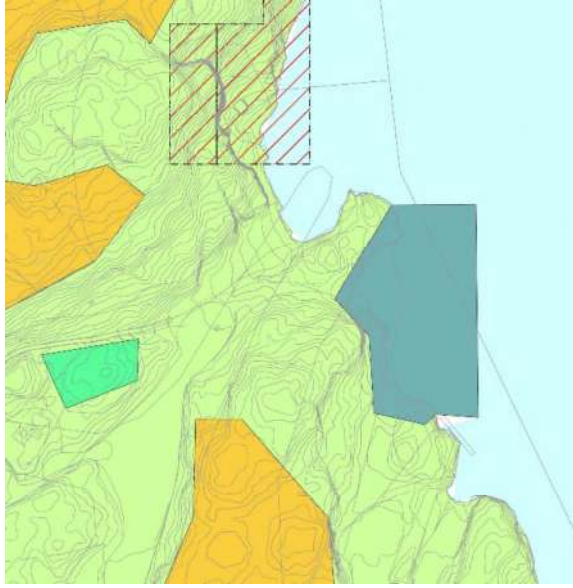
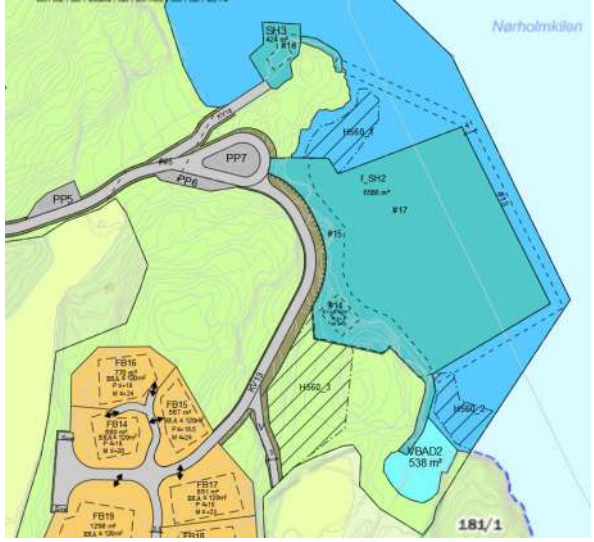
infrastruktur. På noen områder er det endret justert utbredelse av formål, men innenfor rammen av hva som ikke utløser KU.

Nedenfor følger en gjennomgang av hvordan reguleringsplanen forholder seg til kommuneplanen. Bildene i venstre kolonne viser gjeldende kommuneplan. Bildene i høyre kolonne viser reguleringsplanen, med kommuneplanen i bakgrunnen.

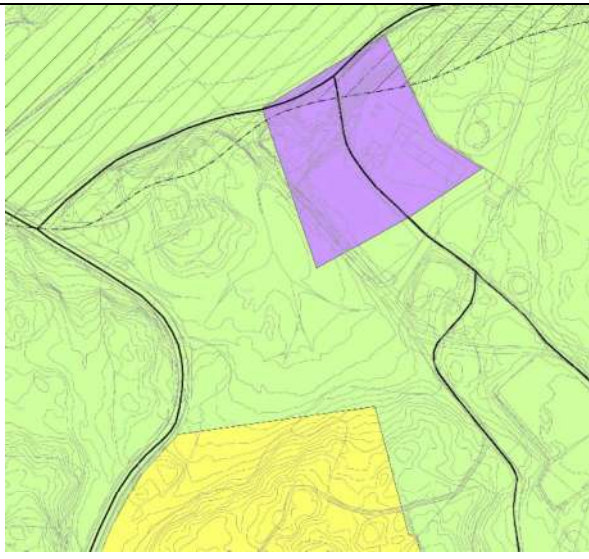
Krømpe, Vågsnes, Fløyheia

Kommuneplan	Reguleringsplan
B07 (boligformål) Fløyheia	Området er regulert til boligformål med tilhørende infrastruktur, lekeplass, grønnsstruktur og renovasjon
	
Beskrivelse: Området er i tråd med gjeldende kommuneplan. Det er også tatt hensyn til hensynssone landbruk i nord.	
Nordlige FB07 (fritidsbebyggelse) Odderurheia	Området er regulert til fritidsboliger med tilhørende infrastruktur og grønnsstruktur.

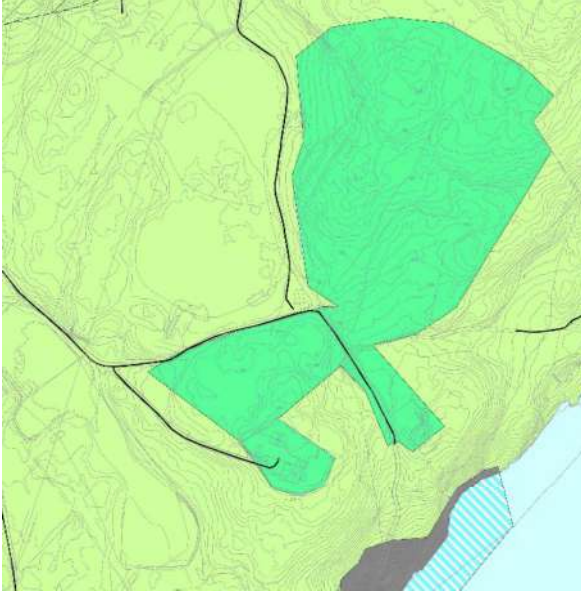
	
Beskrivelse: Området er i tråd med gjeldende kommuneplan. Det er gjort mindre justeringer av formålsgrenser. Reguleringsplanen tar også særlig hensyn til nye registreringer av kulturminner og naturtyper, samt hensynssone for landbruk.	
FB03 og sørlige FB07 (fritidsbebyggelse), Vågsnes	Området er regulert til fritidsboliger med tilhørende infrastruktur og grønnsstruktur.
	
Beskrivelse: Området er i tråd med gjeldende kommuneplan. Det er gjort mindre justeringer av formålsgrenser. Reguleringsplanen gir også en ny og bedre adkomst til jorden i vest.	
SB12 (Småbåthavn) Odderura.	Området er regulert til småbåthavn, med tilhørende snuplass, parkeringsplasser og båtrampe og badeområde.

	
Beskrivelse: SH3 er eksisterende småbåthavn som er regulert inn. Området SH2 er i tråd med gjeldende kommuneplan. Det er gjort mindre justeringer av formålsgrenser. Tilpasningene tar særlig hensyn til landskapsvirkninger og ålegras.	

Vafjellveien

Kommuneplan	Reguleringsplan
Næringsvirksomhet	Området reguleres til næringsbebyggelse, spredt næring, kombinert bolig/ næring, bolig, spredt bolig og tilhørende infrastruktur
	
Beskrivelse:	

Viser til tidligere kapittel som omtaler hvordan kommuneplanen, antas å være ved en inkurie, har avsatt feil grense for eksisterende næringsvirksomhet. Innenfor utsnittet er områdene regulert til boliger, eksisterende boliger. Det er lagt inn en ny boligtomt (LSN) ved de to eksisterende boligene. Det er også lagt inn kombinert bolig/ næring i nord. Næringsbebyggelsen øst for Vafjellveien er regulert så den stemmer med dagens bruk i avgrensning. Det er lagt inn et nytt felt for næring i vest. Det er lagt inn to mindre områder for spredt næring, som et underformål av LNF. Dette knytter områdene mer opp mot næring som er relatert til gårdsdrift. I sør er det lagt inn et område for landbruksbygg/ landbruksverksted/ formidling/ opplæring.

SPR02 (spredt boligbebyggelse)	Området er regulert til boligbebyggelse, spredt boligbebyggelse, spredt næring, jordbruk og tilhørende infrastruktur, lekeplasser og grønnstruktur.
	
Beskrivelse: To av boligene er eksisterende boliger. Kommuneplanen åpner for 7 nye boliger. I reguleringsplanen er det åpnet for ytterligere 6 boenheter.	
Parkeringsanlegg og KOS1 (kombinert formål) Også en feil/innkurie. I kommuneplanprosessen innspill, høring, KU, var det kombinert formål på land, men i endelig kart ble det parkering.	Området reguleres til småbåthavn, parkeringsplasser, badeområde, fritids-/ turistformål og LS.



Beskrivelse:

Småbåthavn og parkeringsplasser er i tråd med overordnet plan. Det er gjort noen justeringer av formålsgrenser med noe mer LNF. Det er lagt inn en tomt for fritids- og turistformål (utleiehytte) i nord. Eksisterende, badeplass, kombinasjonsbygg og brygger er videreført i planen. Det er lagt inn turdrag i LNF områdene for å legge til rette for bedre muligheter for å gå til fots.

→ Ingen vesentlig virkning.

7.1.1. SPR02 Størrelse og utbredelse av avsatt område i kommuneplan for spredt bolig.

Areal for utbygging av spredt bolig er under halvparten av avsatt areal i kommuneplan. Samtidig har man fått inn mange gode boligområder. Det skaper vekst for lokal byggebransje.

→ Virkningen er positiv ved at areal for spredt bolig i kommuneplan er redusert med ½ part i detaljplan.

7.1.2. Endring av kommuneplan - avsatt grense til parkering og KOS1/sjø og vassdrag

→ Virkningen er positiv med de detaljreguleringsgrep for utbyggingsformål fra kommuneplan til detaljregulering er redusert.

7.1.3. Endring av arealformålsgrense til SH2

→ Det vurderes som positivt at areal for småbåthavn SH2 stikker mindre ut i Nørholmkilen, enn i kommuneplanen. Det er også positivt at det er kartlagt og hensyntatt ålegress som på forhånd ikke var kjent.

7.2. Landskap

7.2.1. Boligbebyggelse i Fløyheia

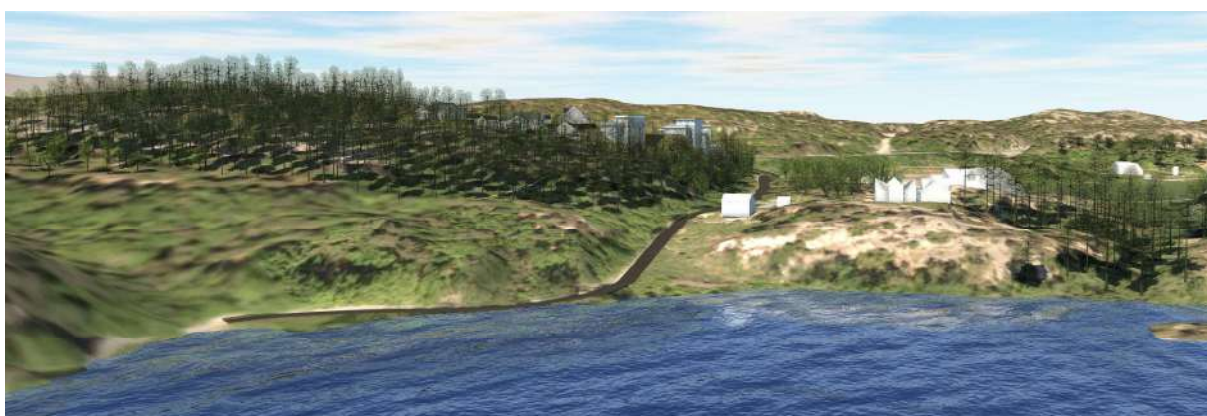
Fløyheia er avsatt til bebyggelse i kommuneplanen. Bebyggelsen har en plassering som er godt tilpasset landskapet. Mange av tomtene vil bli opparbeidet med underetasje for å ta opp høydeforskjeller og bedre tilpasses terrenget. Valg av flere ulike bygningsformer og arkitektoniske uttrykk på boligbebyggelse, kan resultere i mindre terrenginngrep og synlig virkninger i landskapet



Figur 133 Illustrasjon av boligbebyggelse i Fløyheia



Figur 134 Illustrasjon/volumstudie av boligbebyggelse i Fløyheia



Figur 135 Illustrasjon av boligbebyggelse i Fløyheia



Figur 136 Illustrasjon av boligbebyggelse i Fløyheia



Figur 137 Illustrasjon av boligbebyggelse i Fløyheia

7.2.2. Fritidsbebyggelse i Odderurheia og Vågsnesområdet

Fritidsbebyggelsen i Odderura og Vågsnes er etter forholdene godt landskapstilpasset. Det er små terrenginngrep ettersom man i stor grad legger planering på eksisterende terreng. Krav til stingsforhold på vei, medfører noe inngrep i terreng. I utgangspunktet er flere av hyttene tenkt i 1 etasje eller 1 ½ etasje. Det vil på enkelte tomter være mulig å ha underetasje for å redusere terrenginngrep.



Figur 138 Illustrasjon viser mulig fritidsbebyggelse i Odderurheia



Figur 139 Illustrasjon viser mulig fritidsbebyggelse i Odderurheia



Figur 140 Illustrasjon viser mulig fritidsbebyggelse i Vågsnesområdet



Figur 141 Illustrasjon viser mulig fritidsbebyggelse i Vågsnesområdet



Figur 142 Illustrasjon viser mulig fritidsbebyggelse i Vågsnesområdet og Odderurheia. Tatt fra sjøen



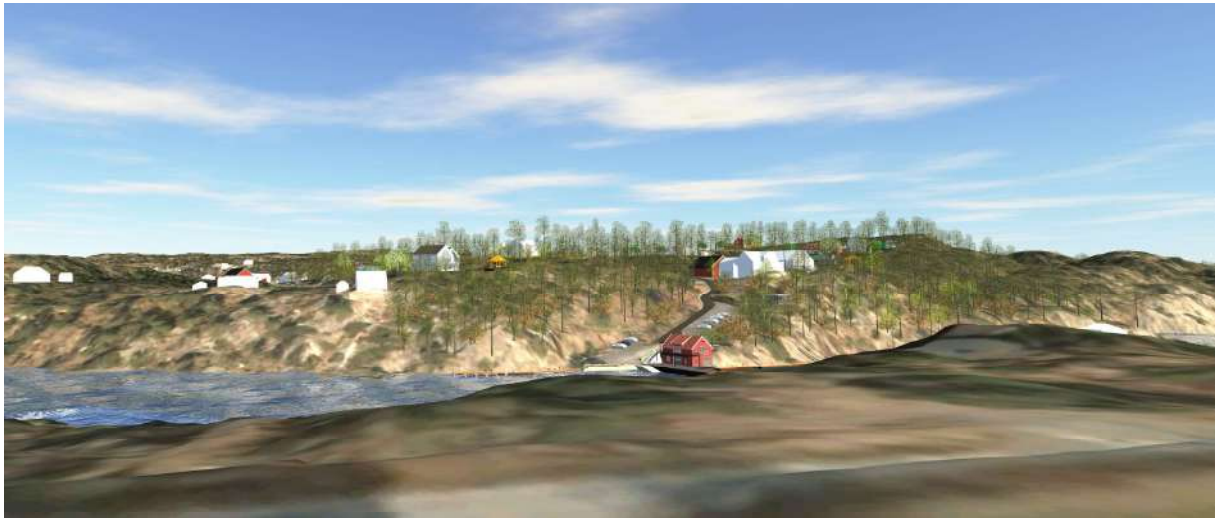
Figur 143 Illustrasjon viser mulig fritidsbebyggelse i Vågsnesområdet or Odderurheia. Tatt fra fylkesveien.

7.2.3. Landskapsvirkning av ny bebyggelse ved Vafjellveien

Økning av bebyggelse i Vafjellveien gir lave terrenginngrep, ettersom man har prøvd å legge tomtene individuelt fremfor å flatsprengre større områder. Virkningene er små siden det er ikke store fyllinger eller skjæringer. I tillegg legges det opp til noe fleksibilitet slik at fagfolk kan gjøre den siste tilpasning/finnish i terreng når vegetasjon og løsmasser er avdekket.



Figur 144 Illustrasjon viser fjernvirkning. Sett fra Espevik.



Figur 145 Illustrasjon viser virkningen fra Espevigveien



Figur 146 Illustrasjon viser fjernvirkning

Illustrasjon er fremstilt med vesentlig mindre vegetasjon enn det som er sannsynlig i virkeligheten, derfor vil det i realiteten fremstå mindre synlig. Det er i visualiseringene tatt høyde for «ekstrem» scenario.



Figur 147 Illustrasjon viser fjernvirkning forutsatt flathogst, hvilket er lite sannsynlig.



Figur 148 Illustrasjon viser fjernvirkning forutsatt at mesteparten av vegetasjon er fjernet.

Utvidelse av næringsområder medfører noe terrenginngrep. Men som vist på bildene er det planlagt jordkledning med beplantning av fylling og skjæring noe som er med på å dempe synligheten i terrenginngrepene. Det som er viktig er at det ikke blir stående store synlige skjæringer i fjell, eller uheldige silhuettvirkninger. Tvert om vil tiltakene kunne nulle ut noen av skjæringene som er der pr i dag.



Figur 149 Illustrasjon viser virkninger fra dyrket mark/innmark



Figur 150 Illustrasjon viser fjernvirkning

→ Det blir endringer i landskap. Men ikke av stor negativ betydning.

7.3. Miljø, landskap og vegetasjon

Den største utfordringen i strandsonen på Sørlandet er ikke nedbygging, men gjengroing. En spesiell konsekvens av gjengroingen i Eide er større utbredelse av sykdomsbærende flått. Andre konsekvenser er mindre åpne landskap, betydelig redusert areal med utsyn mot sjøen. Landskapet endres fra «nøgne ø» i skjærgård til skogkledde holmer som om det lå i et innlandsvann.

Naturen består i hovedsak av skog i Hogstklasse 4 og 5 som anbefales hugget/forynget i skogbruksplan.

Gammel skog i stagnert vekst binder minimalt med CO₂ sammenlignet med ung vegetasjon i høy vekst. Det er

derfor fordelaktig å hugge. Tradisjonelt har man i området brukt trevirket som magasinerer CO₂ lokalt gjennom å bruke lokale sager til å skjære eksempelvis kledning, terrassebord eller grove bærende konstruksjoner.

Trevirke som ikke er skur (Materialer) blir brukt til ved som er CO₂ nøytralt. «GROT» flises opp og brukes som underlag for storfebesetning, på stier etc. Dette styrker på denne måten karbonbindingen i jorden.

→ Vegetasjonsmessig positiv konsekvens at økende gjengroing av vegetasjon bremses noe og at det hugges.

→ Miljømessig positiv konsekvens at bundet CO₂ håndteres og magasineres lokalt i stort omfang.

→ Landskapsmessig positiv konsekvens at det ikke er planlagt for flatsprening. (Tråd med mål i kommunens strategier)

7.4. Vannmiljø

Det vises til vedlegg *Miljøvurdering Vafjellveien mfl* for komplett vurdering av vannmiljø.

7.4.1. Vannmiljø Nordlig planområde

Virkning av plan og vannressurslovens §12

Planområdet for Krømpe omfattes ikke av noe vann, vassdrag eller større bekkesystemer, og har diffus avrenning til sig eller jordsmonn til Nørholmskilen, videre til Bufjorden og Grimstad Ytre som har god økologisk tilstand.

Terreng og anleggsarbeider innenfor planområdet, vil i hovedsak skje beskyttet av jordsmonn slik at det ikke finner sted noen direkte avrenning til vannmiljø og Nørholmskilen.

I driftsfase så vil ny bebyggelse bli tilkoblet godkjent vann- og avløpsanlegg mens overvann fra bebygde arealer og tette flater vil håndteres slik at avrenningen fordrøyes. Arealer på tomtene som opparbeides til hageanlegg vil få et betydelig tykkere jordsmonn som vil bidra til å fordrøye overvannet og forsinke avrenning slik at denne skjer om lag som naturlig før tiltak til resipient.

Når det gjelder fortøyningsanlegg så vil anlegget være begrenset i størrelse. Erfaringsmessig så vil også en stor andel av båtene -iallfall tilhørende fritidsbebyggelsen, ha kort liggetid i sjø og begrenset bruk. Det vil gjøre at miljøbelastningen på grunn av eventuelt spill av bensin, olje og behovet for behandling av båter med bunnstoff med lekkasje av tungmetaller begrenses sterkt. Dette i sammen med informasjonen ifra Vann-Nett om moderat strøm og kort oppholdstid for vannet i Nørholmskilen, vil gjøre at småbåtanlegget ikke forventes til å medføre noen miljøbelastning som gjør at fastsatt miljømål for vannressursen ikke nås eller endres.

En organisering av båtplasser ved at fritidsbåter med kort oppholdstid plasseres i grunt sjøområde og båtplasser tilhørende boligene med forventet lengre brukstid plasseres på dypere vann, vil ellers bidra til at ålegresset blir lite berørt av tiltaket.

7.4.2. Vannmiljø Vafjellveien (Sydlig planområde)

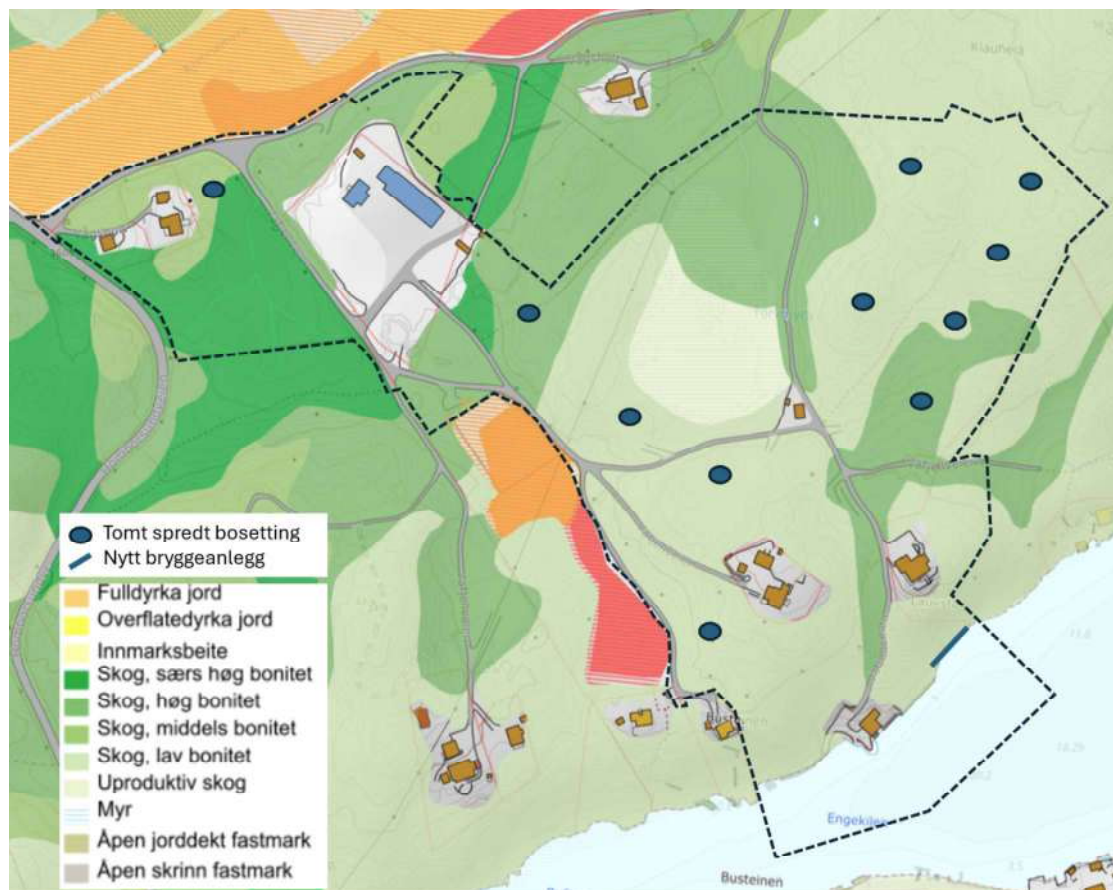
Virkning av plan og vannressurslovens §12

Planområdet for Vafjellveien omfattes ikke av noe stort nedbørsfelt med vann, vassdrag eller større bekkesystemer. Men har mer diffus avrenning via jordsmonn (skogsjord, dyrka jord eller myr til Nørholmskilen eller til Bufjorden som iflg. Vann-Nett har god økologisk tilstand.

Terreng og anleggsarbeider innenfor planområdet, vil i hovedsak skje beskyttet av jordsmonn og uten noen direkte avrenning til bekkefelt eller fjordsystemer. Sprengstoffrester og partikler vil da holdes tilbake uten fare for at ytre miljø med vannmiljø blir påvirket i noen betydelig grad.

I driftsfase så vil ny bebyggelse etter kravene i forurensningsforskriften, bli tilkoblet godkjent vann- og avløpsanlegg mens overvann fra bebygde arealer og tette flater vil håndteres slik at avrenningen fordrøyes.

Areal avsatt til tomter for spredt bosetting er lagt på skogsmark som vist i figur under.



Figur 151 viser bonitetskart for planområdet sammen med foreslåtte tomter for spredt bosetting og ønsket utvidelse av bryggeanlegg. Kartgrunnlag er hentet ifra NIBIO-Kilden.no

De fleste tomtene er lagt på skogsareal med lav bonitet der hageanlegg vil kreve tilføring av jordsmonn som vil bidra til å fordrøye overvannet, forsinke avrenning og rense vannet før resipient.

SH1 etableres utenom viktige naturtyper og bryggene langs land vil bli bygd som åpne konstruksjoner hovedsakelig i treverk utlegging av mulig bølgebryter mot øst som vil føre til et begrenset inngrep i euforisk sone (produksjonssone). Havneområdet vil være åpent slik at vannstrøm og lysforhold i stor grad opprettholdes om lag som i dag mens utlegging av utriggere og bølgebryter vil kunne øke arealet for begroingsarter.

Foreslått ny boligbebyggelse, vil ikke bety noen negativ forskjell i forhold til vannressursloven. Merbelastningen nytt bryggeanlegg med potensielt ekstra fare for spill av bensin og olje samt lekkasje av tungmetaller fra bunnstoff til noen få flere fritidsbåter vil ha begrenset virkning på ytre miljø. Ikke minst fordi Bufjorden har en moderat vannstrøm med god vannutskiftning og følgelig kort oppholdstid for vannet. Planforslaget med ny bebyggelse og et utvidet småbåtanlegg forventes derfor ikke til å medføre noen miljøbelastning som gjør at miljømålene for vannressursen endres.

7.4.3. Vannmiljø – oppsummering

Vannforskriften har begrensninger knyttet til tiltak i vann, dersom tiltakene kan medføre vesentlig endring. Vannforskriftens § 12 aksepterer imidlertid under visse forutsetninger likevel at tiltak kan iverksettes selv om tiltaket vil kunne forringe miljøsituasjonen i vannforekomsten.

Området for småbåtanlegg har en begrenset størrelse som også vil begrense antallet båter. Vannforekomsten har god vannkvalitet og noen flere båter vil ikke hindre at miljømålene for vannforekomsten nås.

Vannmiljø påvirkes nærmest ikke av sjøfly som opererer i overflaten eller i lufta. Utskiftning og sirkulasjon i Bufjorden anses som brukbar for denne påvirkningen. Det er ikke flust av steder man kan ha en håndverkshavn, så et sted må utslippene komme. Utslipet knytter seg uansett like mye til der man skal med varer som der man drar fra. Og det at man etablerer flere steder å frakte ut ifra er positivt for vannmiljø, fordi da blir fraktavstandene i sjø kortere. Utskiftning og sirkulasjon i Nørholmkilen er brukbar, tross noen hindringer i innløp siden havet står rett inn her. Det er endel tilrenning av ferskvann. Det er påvirkning av høy og lavvann. Nye båtmotorer har vesentlig lavere utslipp enn gamle. Nye bunnstoff er langt renere enn det som var tidligere. Ettersom det er et ønske med småbåthavner anses det mer positivt at de er samlet, enn spredt.

Kjemisk og biologisk tilstand er god.

Nye tiltak vil ikke forringe miljøtilstanden, og heller ikke føre til at miljømålene ikke nås. Vannforskriften paragraf 12 kommer derfor ikke til anvendelse.

→ Akseptabel påvirkning på vannmiljø.

7.5. Strandsone og sjøareal

PBL § 1-8:

«Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan»

En misforståelse som er utbredt og derfor viktig å oppklare er dette. Regjeringen skriver på sin nettside om strandsonen: *«Byggeforbudet er imidlertid ikke absolutt og kan fravikes gjennom planer eller dispensasjoner. Det er kommunene som er gitt myndighet til å behandle disse sakene.»* Det er altså ikke noe absolutt byggeforbud i loven, men en foreløpig tilstand frem til man har fått avklart en byggegrense. En parallell til dette kan være at man får ikke bruke et kjøretøy før man har førerkort og førerkortet sier hva man kan kjøre. Byggegrensen kan være 0 meter fra sjøen, 12 meter eller 150 meter for den saks skyld. Det fastsettes etter en konkret vurdering i plan.

Bestemmelsen er tydelig på at det gjelder landarealet langs sjøen, og ikke i sjøen.

Statlige planretningslinjer skal legges til grunn ved planlegging nær sjøen og byggegrenser skal fastsettes i planen. Det hadde ikke vært noe hensikt å utarbeide disse retningslinjene om det ikke var for at man nettopp hadde tenkt å bygge eller bygge om mer langs sjøen. Regjeringen skriver følgende på sin nettside: [*«Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen»*](#) ble revidert i mai 2021.

De reviderte retningslinjene gir større muligheter enn tidligere for bygging i strandsonen i forbindelse med næringsutvikling og bosetting i spredtbygde strøk langs kysten, der dette ikke er i strid med andre viktige hensyn. Samtidig videreføres strenge regler langs Oslofjorden og i pressområdene i Sør- og Midt-Norge.

Målet med revisjonen var å oppnå en mer differensiert forvaltning for bygging i strandsonen, slik at det blir større lokal handlefrihet i områder med spredt bebyggelse og lite press på arealene, samtidig som

rekreasjonsmuligheter, naturverdier og vern av kulturlandskap ivaretas.» Som man ser er det altså åpnet opp for mer lokal handlefrihet i strandsonen på slike steder som her som det helt klart ikke er press.

Noen utdrag fra statlige planretningslinjer: *«Strandsonen gir grunnlag for næring og bosetting langs kysten, og god arealplanlegging kan gi grunnlag for økt verdiskapning og flere lønnsomme arbeidsplasser. Kommunene må balansere disse interessene i planleggingen».*

Dette planforslaget tilrettelegger for bolig og næring langs kysten. Mest utenfor 100 metersbeltet riktignok. Men man balansere dette med at det er byggegrenser både nærmere sjøen enn 100 m, men for det meste lengre unna enn 100 meter. I stor grad både nær sjøen og lengre unna sjøen er det områder til landbruk, natur og friluftsliv. (LNF) Planforslaget anses å gi verdiskapning og flere lønnsomme arbeidsplasser. (Jfr. SPR)

«Ny utbygging skal unngås på arealer med betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser». I dette området er det kulturlandskap, altså berørt areal der det er skjøttet og allerede etablert både næring og bosetting fra før. Det er i all hovedsak arealer som allerede er berørt.

Det er ingen kulturmiljø, så dermed ingen betydning for kulturmiljø

Det fremgår i *kapittel 5.6 om helningskart* at det er tilnærmet hele den aktuelle strandsonen definert som utilgjengelig grunnet helning. I tillegg er det i all hovedsak innenfor det som er definert som eksisterende bebyggelse. Det har derfor ingen betydning for friluftsliv. Og helt sikkert ikke vesentlig. Planen sikrer derimot bedre tilgang til strandsonen.

Den planlagte veien til hytteområdet i Vågsnes bidrar til å øke tilgjengeligheten til strandsonen i et område som pr nå er vanskelig å komme frem i. Det er noen fine områder ut over neset der som da blir tilgjengelig i tillegg til badeplassen i planområdet.

De planlagte tiltakene er godt landskapstilpassede og gir ingen vesentlige fjernvirkninger eller silhuettvirkninger. Så ingen vesentlig betydning for landskap.

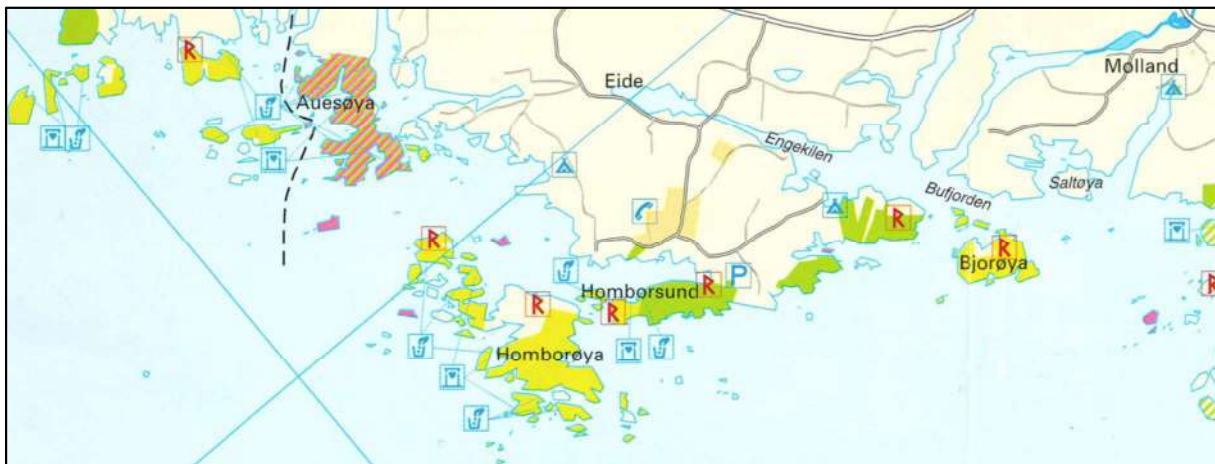
Planen berører en til to naturtyper i 100m-beltet. Dette skjer ved vegen som går opp til fritidsboligene på Vågsnes, og avkjørselen ned til jordet. Virkningene er beskrevet i kapitlet om naturmangfold. Bakgrunnen for valg av trasé, var at man ikke ønsket å krysse dyrket mark for å få adkomst til fritidsboligene. Traséen gjorde det også mulig å etablere en god landbruksveg til jordet ytterst på neset, som man i dag er nødt til å kjøre gjennom et privat tun for å nå. Vegene vurderes derfor å være en betydelig forbedring for landbruk, og konsekvensene for naturmangfold vurderes ikke å være vesentlige. Primært siden det hovedsakelig er ytterkantene av naturtypen som berøres, det er relativt få trær som må hogges, og vegen legges høyere enn eksisterende terreng.

Som nevnt i kapittel 5.6 er områdene allerede bratte og ikke offentlige, slik at de har ingen betydning for andre allmenne interesser.

«I områder med lite utbyggingspress og mye tilgjengelig strandsone, kan det i større grad godkjennes nye tiltak enn i områder som har lite tilgjengelig strandsoneareal og stor utbyggingspress».

«Presset er ikke nødvendigvis stort i hele kommunen, men knytter seg til enkelte attraktive områder langs kysten»

Det er kun i enkelte områder langs kysten man har dette presset. Det motsatte er tilfellet her. Dette området er som blant annet kartet viser en del av kysten som har de aller største tilgjengelige strandsoneareal på sørlandskysten, dermed minst press. Samtidig som de aktuelle arealene er definert som utilgjengelige grunnet allerede etablerte tiltak og svært bratt topografi. Er det noe sted langs kysten av Sørlandet det må være rom for nye tiltak, så må det være her.



Figur 152 Kart som er utarbeidet av Fylkesmannen - Skjærgårdsparken.



Figur 153 Kart som er utarbeidet av Fylkesmannen - Skjærgårdsparken.

Med utgangspunkt i Eide har man den aller beste tilgang til varig sikret skjærgårdspark på Sørlandet. I tillegg til Skjærgårdsparken som vises grønt her er det mye LNF områder, hensynssone grønnstruktur, regulerte fri og friluftsområder etc.

Det meste av planforslaget ligger utenfor strandsonen. Det som ligger innenfor er med å styrke næringsinteresser blant annet samt regulering av allerede privat virksomhet. Utbygging skjer på arealer med ingen eller lav interesse for friluftsliv, natur, landskap og kulturminner. Blant annet pga bratt topografi og at mye er transformasjon av områder som allerede er i bruk.

→ Positiv virkning. Blant annet for næring.

7.6. Næring virkninger:

Areal som avsettes til samferdsels- og utbyggingsformål er i planforslaget redusert jf. areal i kommuneplan. Det legges ikke opp til store nye terrenginngrep, men enkle installasjoner på land og i sjø. Det legges ikke opp til utfylling av noe ny sjøbunn.

→ Positiv virkning at utbyggingsareal i detaljplan reduseres i og langs sjøen og at det ikke legges opp vesentlige terrenginngrep.

Tilrettelegging for sjøfly er positivt ut ifra beredskapshensyn. Grimstad får neppe noen flyplass noen gang. Men sjøfly kan man imidlertid ha. Eksempelvis i tider med fare for skogbrann er lokale fly tatt i bruk for observasjoner også her til lands. (Varme)søk etter savnede personer eller etterlyste personer kan være et annet nyttig og effektivt formål. Her bilde fra nyhetene i 2023 når et lokalt sjøfly engasjert til observasjonsoppdrag oppdaget skogbranner.



Figur 154 Privat lokalt småfly ute på observasjonsoppdrag for brannvesenet

Mulighet for mindre og litt større båter å kunne søke nødhavn der det er mulighet for å få strøm, vann og kunne gjøre reparasjoner er en annen tenkbar beredskapssituasjon.

→ Beredskapsmessig positiv virkning med tilgang på fly til søk etter skogbrann, etterlyste eller savnede personer.

I næringssammenheng er det positivt at det er litt tilrettelagt for sjøfly. Det er kort vei til Omre industri. Det at det er mulig med sjøfly i nærheten kan være salgsfremmende for kommunen og andre grunneiere.

→ Næringsmessig positiv virkning med tilrettelegging for sjøfly, fordi det gjøre det mer attraktivt å etablere seg på Omre.

En stor kundegruppe til bedrifter i planområdet er personer og virksomheter som har sjønære boliger og fritidsboliger. De etterspør i økende grad muligheten for et tilbud om sjøfly. De oppholder seg mer på hyttene med hjemmekontor. Men trenger å komme seg raskt hjem eller til møter rundt omkring i Norge og Skandinavia.

→ Næringsmessig positiv virkning med tilrettelegging for sjøfly fordi det kan muliggjøre at fritidsboliger brukes mer med tilhørende positive ringvirkninger. Det legges igjen mer lokalt. Styrker nærbutikk og mye annet.

Båtplassene og kombinasjonsbygget gir direkte leieinntekter til gården, ettersom det ligger på gårdens grunn og pr nå leies ut til flere bedrifter. Det brukes også av gården selv som kontor og møtelokale og i forbindelse med promotering av gårdens produkter og annet opphold.

Kai og båtplasser som leies ut av gården er stedbundet og må nødvendigvis ligge i strandsonen. Den flotte beliggenheten er med å skape begeistring og positive opplevelser når gårdens produkter presenteres og serveres. Strandsonen blir derfor en del av gårdens ressursgrunnlag og en stedbunden næring. Det innfrir på SPR om at kysten kan bidra til verdiskapning.

Den foreslåtte lille hytta ved fjellskrenten vil ytterligere bidra til en spektakulær overnattingsopplevelse for gjester til gården og bidra med inntekter. «Farm to fork» innfrir på gårdens motto om «kompromissløs mat til livsnytere»

→ Landbruk pluss - Positiv virkning i landbruksnæring med leieinntekter, der kysten er et ressursgrunnlag.

I tillegg sikrer planforslaget videre driftsinntekter til de lokale bedriftene som i mange tiår har operert med virksomhet ut ifra området, for eksempel entreprenørvirksomhet og frakt.

Byggeelementer som produseres i Vafjellveien 1 sendes direkte ut fra havna i Vafjellveien 35. Det utføres også en rekke andre tjenester som miljømessig oppgradering av vann og avløpsanlegg, mange oppdrag for Byselskapet i Grimstad, utrykning til innbrudd på hytter, frakt av beitedyr ut i skjærgården, frakt av varer i sjøen for å nevne noe.



Figur 155 Mulighet for sjøfrakt reduserer behov for bruk av helikopter og for motorisert ferdsel over land i utmark.

Kommunal lekterhavn på Gundersholmen er nedlagt. Der drev de tidligere virksomhet med lasting av fartøy og periodisk fortøyning. På forespørsel er all bruk der avist i mange år nå etter at kommunestyret vedtok dette. I motsetning til Lillesand har ikke Grimstad noe håndverkerhavn. Kommunen vurderer å etablere havn hos virksomheten Nymo i Vikkilen, men denne kaia er for høy og helt uegnet blant annet til å kjøre ombord på lastelem. Slik vi har forstått det nå er dette alternativet blitt mindre aktuelt.

Det er en havn med mulighet for lasting via rampe i Homborsund. Men det beryktede og værutsatte sjøstrekket Homborside deler denne kyststrekningen i to. Her må man hensynta fare for materiell, liv og helse i planleggingen. For noen år siden det sist forliste en lekter på Homborside. Virksomheten er derfor helt avhengig av havn både øst og vest for Homborside. Dette er den eneste på østsiden. Dette er med andre ord stedbunden næring. Vi presiserer at området er tilgjengelig for leie for andre eksterne virksomheter som måtte ha behov.

På Omre industriområde kan det også oppstå behov for å ha tilgang til havn. Denne havna vil ikke kunne dekke ethvert havnebehov, som eksempel større containerskip. De må uansett komme til andre havner i Arendal eller Kristiansand. Men andre mindre og sporadiske havneoppgaver kan være aktuelle å imøtekomme. Nærmere sjøen fra Omre kommer man ikke.

→ Næringsmessig meget positiv virkning for næring både innenfor og utenfor planområdet at det er en håndverkshavn. Spesielt ettersom Grimstad ikke har dette.

7.7. Stedets karakter

Den planlagte bebyggelse bygger i hovedsak videre på stedets karakter. Det er allerede store tomter som ligger plassert litt spredt, der det er egnet å ligge i stedet for plasser der det er behov for store terrengendringer for å få plass. Unntaket er det ene hyttefeltet i nord der man har valgt å bygge små enheter, tett konsentrert, for å sikre mer natur. Ny bebyggelse er nøye plassert i terreng og det er derfor ikke behov for flatsprengning. Langs hovedveien mellom Tjennemyra og Krømpe ligger boligene i dag spredt og tilbaketrukket fra veien. Dette særpreget er godt tatt opp på samme måte i planforslaget. På tilsvarende vis langs Bufjorden ligger bebyggelse litt spredt og tilbaketrukket godt opp i fra fjorden.

Tap av natur vil i noen grad kunne kompenseres med høy kvalitet. Eksempelvis ved etablering av frodige hageanlegg og områder med parklignende karakter. Store frukthager og/eller kjøkken/grønnsakshager. Noe det er forutsetninger for da klimaet på Sørlandet gir livsvilkår for mange arter. Det gir en god opplevelse å ferdes i et område med velholdte og bugnede hager. Det er en meget sterk identitet og sterk lokal tradisjon til dette langs Homborsundveien med store velholdte tomter med flotte hager. Det er ikke blitt slik fordi noen har vedtatt eller pålagt eierne å gjøre dette, men det kommer fordi det ligger tilrette for det.

→ Virkningene med å ivareta stedets karakter videre er godt ivaretatt.

→ Muligheten for egen stor hage som de kan dyrke grønnsaker, frukt og annen mat er det svært positivt at man har tilgang på for de som drømmer om det. Det bidrar til å trekke til seg skattebetalere og de som genererer vekst i næring og arbeidsplasser.

7.8. Byggeskikk og estetikk

Det legges opp til at kommunens estetiske veileder skal følges, men den er lite konkret på slike områder. Det er da fint at det legges opp til at individuelle ønsker til byggestil kan imøtekommes. Det er satt krav til at den mer konkrete sørlandshus veileder skal følges for noen områder.

→ Positiv virkning at et slikt område muliggjør individuelle ønsker innenfor byggeskikk og estetikk. Det bidrar til å trekke til seg skattebetalere og de som genererer vekst i næring og arbeidsplasser. Det kan også bidra til spennende arkitektur og løsninger.

7.9. Kulturminner og kulturmiljø

Funn av kulturminner i planområdet bevart, samt regulert med tilhørende hensynsoner.

→ Det er en positiv virkning at kulturminner både over og under vann er blitt undersøkt, hensyntatt og sikret gjennom planarbeidet. Planen vil ikke virke utilbørlig skjemmende.

7.10. Naturmangfold

7.10.1. Naturmangfoldloven § 8-12

Miljøhensyn og Naturmangfoldlovens kapittel II

Når det gjelder hensyn utøvelse av offentlig myndighet i miljøspørsmål så skal prinsippene i Naturmangfoldloven §§ 8–12 legges til grunn for å vurdere om prosjektet kan gjennomføres. Lovens formål er: *".... at naturen med dens biologiske-, landskapsmessige- og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden."*

Tiltaket er blitt vurdert tidligere i kommuneplansammenheng og blir nå vurdert i forbindelse med regulering av området, for om tiltaket kan gjennomføres med bakgrunn i Naturmangfoldloven sine krav om kunnskapsgrunnlaget, føre-var prinsippet, samlet miljøbelastning, miljøforsvarlige teknikker og driftsmåter og naturmangfold.

Vurderingene nedenfor er hentet fra notatet *Miljøvurdering Vafjellveien mfl*

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Grunnlaget til kunnskap og om forekomster er i dette prosjektet innhentet fra offentlig tilgjengelige data i databaser, egen kartlegging/registreringer og fra lokale personer. Registrert naturmangfold i planområdet og tilgrensende områder er som vist i figurene 4-1, 4-2 og 4-3 . Figurene plan- og influensområdet er blitt kartlagt etter miljødirektoratets instruks for naturtypekartlegging (NIN).

Delområde Vafjellveien:

I delområde for Vafjellveien så er det ikke funnet noen naturtyper, men det er registrert flere naturtyper i influensområdet til delområdet.

Av spesielle arter i planområdet så er kun nær truet furustokkjuke (NT) registrert. Denne registreringen er fra mai 2023, men da området ble befart i november 2024 så ble det ikke funnet furu med furustokkjuke i området der funnet er beskrevet. Årsaken til dette kan antas å skyldes at stormen i oktober 2023 og snøfallet i januar 2024 gjorde at treet blåste ned, og at treet ble fjernet sammen med mange andre rotvelter. Området med funnet blir imidlertid ikke berørt av noe tiltak, og er i planen foreslått opprettholdt til LNFR-formål. Furustokkjuke er ellers registrert i kanten av naturtypen gammel fattig edellauvskog like utenfor planområdet og vil ha muligheter for å kunne spres videre derfra. Det skal også nevnes at Furustokkjuke er funnet i nærheten både på Ødegard og i området Engekilen / Store Arnevig.

Planforslaget synes derfor ikke å ha noen konflikter mellom registrerte forekomster for viktig naturmangfold eller arter og foreslått formål innenfor delområdet.

Delområde for Vafjellveien omhandler alminnelig natur med spredte små jordbruksarealer, og da utbyggingen er spredt og tomtegrunn tilfører nye kvaliteter gjennom opparbeidelse av hageanlegg så forventes ikke tiltaket å bety noen negativt for naturmangfoldet i området.

Delområde Fløyheia

Delområde for Fløyheia inneholder ikke noen naturtyper, men det er registrert flere naturtyper i influensområdet til delområdet.

Delområde omhandler alminnelig natur, der inngrep for boligtomter med negativ virkning for naturmangfold forventes noe kompensert med opparbeidelse av hageanlegg.

Delområde for Odderura

Delområde for Odderura har et område med gammel fattig edelløvskog. Det er også registrert flere naturtyper i influensområdet til delområdet.

Ut ifra det som er registrert i området så er det konflikt mellom tomteavgrensning og NIN-registrert forekomst for fattig gammel edelløvskog ved Ødegård. Men ved nærmere gjennomgang for NIN-registrert naturtype samt ny avgrensning for denne hensyntatt grunt- og tørkesvakt jordsmonn med lav bonitet skog og usikkerhet i registreringskartet så medfører foreslått tomteområde ikke noen negative virkninger for eikeskogslokaliteten. Tomteområdet ligger også høyere i terrenget og vil da heller ikke påvirke nedbørsfeltet til lokaliteten negativt.

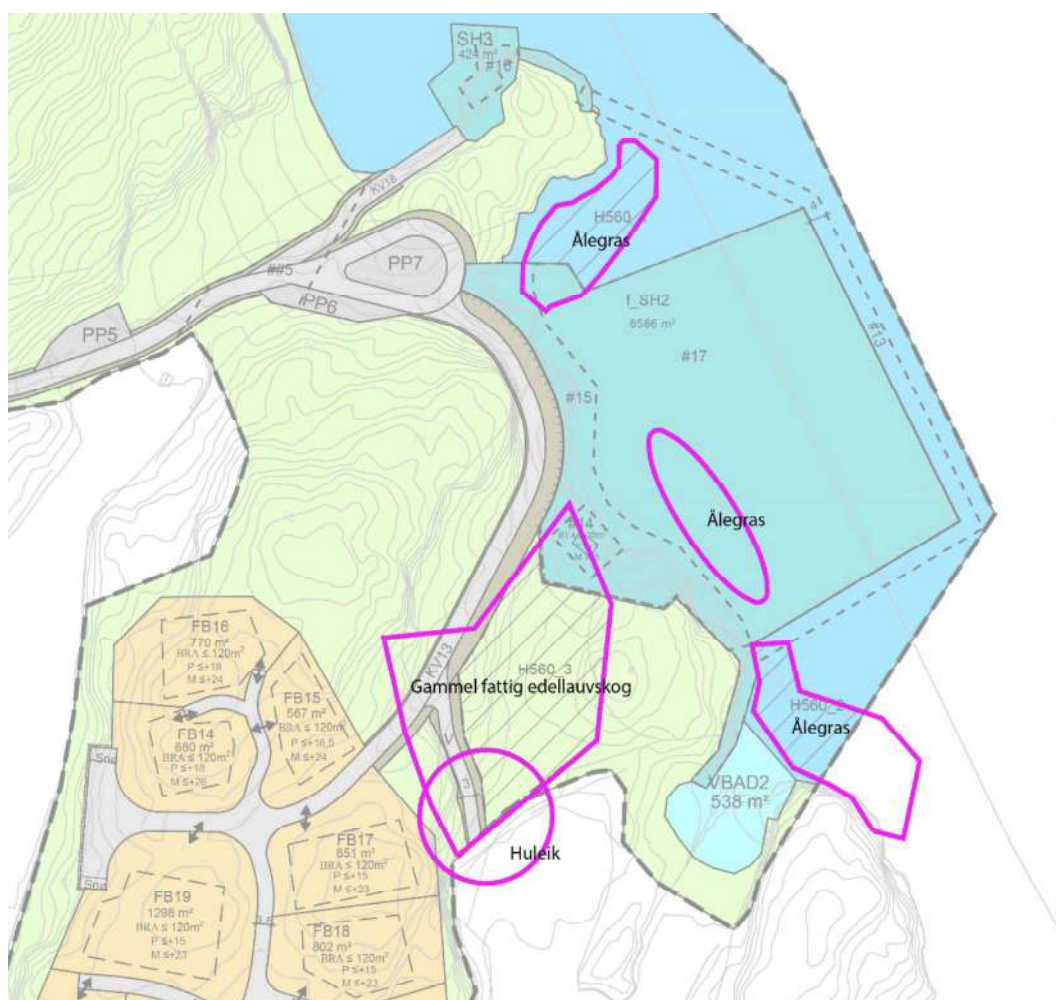
Opparbeidelse av tomtegrunn med vegetasjon er mer variert enn naturlig, og det kan bidra til at de negative konsekvenser av inngrep for naturmangfold blir mindre.

Delområde for Vågsnes

Delområde for Vågsnes omhandler vanlig kystskog, naturtype med gammel fattig edelløvskog med hul eik som vist i figur 10-1 samt inngrep i strandsone omtalt under vannmiljø. Det er ellers registrert flere naturtyper i omliggende influensområde.



Figur 10-1 viser inngrep i naturtype. Kilde: Agder Rådgiving.



Figur 10-1 viser inngrep i naturtype. Kilde: Gilje Byggrådgivning

Vei KV13 vil berøre del av området med registrert areal for gammel fattig edellauvskog. Veien vil imidlertid ligge høyere i terrenget og på vesentlig dårligere mark enn den verdifulle delen av den registrerte eikeskogen som har vært skjøttet lover generasjoner for å få materialkvalitet mens skogbunnen har blitt regelmessig beitet.

Driftsvei vil gå gjennom naturtypen, men den er blitt omtegnet og blitt smalere slik at den kan gå på tilpasset måte mellom eikebestandet og fjell. To til tre eiketrær vil da bli berørt av tiltaket. Blant disse er hul eik (som ikke er hul men over 63 cm i diameter i brysthøyde). Eika er grein-stor mot lyset og jordet mot syd, og kan trolig bli spart, men om ikke så er det flere andre eik i bestandet som er store. Driftsveien vil ellers innløse tilliggende jordbruksareal som i dag er veiløst på eiendom med aktivt husdyrhold. Veiadkomst vil gjøre at jordet som også er noe vannsjukt, kan skjøttes bedre slik at det gir større avling til slått og beite.

Når det gjelder f_SH2 og #14 felles redskaps- og vaktbu, går formålet litt inn i kartlagt naturtype og bua vil bli liggende helt i randsonen for naturtypen som innebærer et heller lite inngrep i lokaliteten.

Sjøområde og naturmangfold

Økt ferdsel av båter i sjøområdene vil innebære noe mer støy, men lydnivået vil være lavt nær land og farten lav slik at fugl blir lite forstyrret når aktsomhet og hensyn også tas til dette.

For sjøfly så vil dette gi en del støy i forbindelse med «take off», men flyet vil da benytte et åpent sjøområde der lite fugl oppholder seg og da være til lite sjenanse for fuglelivet. Sjøfly er ellers per definisjon et fritidsfartøy når det flyter på vannet, og vil da måtte sjøvettsreglene og ta hensyn til båttrafikken i området ved avgang og ankomst. Hastighetsbegrensningen på 5 knop 50 meter fra land gjelder også for sjøfly.

De mindre flyene som er aktuelle bruker ellers typisk 15-25 sekunder på å lette og trenger 300-500 meter på vannet før «take off», litt avhengig av type, last og vær.

§ 9 Føre-var prinsippet

Kunnskapsgrunnlaget anses tilstrekkelig til å kunne si at tiltaket neppe vil true spesielle arter eller biologisk mangfold generelt.

§ 10 Samlet belastning på naturmangfoldet

Planen vil legge til rette for mange tiltak som i praksis ikke vil være reversible, men tiltakene vil i overveiende grad skje i områder med vanlig natur og da ikke i betydelig konflikt med de naturtyper eller det naturmangfoldet som er kjent i området.

Bygging i delområdet for Vafjellveien vil finne sted utenom kjente naturtyper, og den vil være spredt med mye natur intakt også etter at utbygging har funnet sted.

I de andre delområdene så vil utnyttelsen i de relativt små byggeområdene være høyere, men det innslaget av grøntarealer vil likevel være betydelig samtidig som avstanden til naturarealer utenfor er kort.

Byggeområdene vil være tilknyttet kommunalt avløpsnett, og overvannssituasjonen vil ikke endres vesentlig, og hageanlegg for ny bebyggelse vil generelt over tid kunne avbøte noe for tap av biotoper og nisjer for enkeltarter, og med det bidra til at naturmangfoldet totalt sett ikke skades vesentlig.

Delområdet for Vågsnes vil komme i konflikt med kantarealer for naturtype med gammel fattig edelløvskog, men der konflikten omhandler felles bu i #14 så omhandler dette små arealer helt i ytterkant av naturtypen. Tiltaket innebærer derfor ikke noen betydelig skade på naturtype eller naturmangfold, og det vil ikke være behov for særskilte avbøtende tiltak.

Adkomstvei til hyttefeltet skjære gjennom i overkant av naturtypen uten egentlig å skade denne mens landbruksveien som anlegges vil ta litt av arealet til den samme naturtypen for gammel fattig edelløvskog samt legges over vernesone for Hul eik. Veien legges samtidig slik at rotsone for Hul eik ikke skades. Hul eik er bevaringsverdig og vil trolig også bli stående, men den utgjør her en del av et større bestand med mange større eiketrær. Om en eik da må tas ut av hensyn til landbruksdriften så er det likevel mange store framtidstrær av eik tilbake. Trase for landbruksvei er ellers tilpasset og smalnet inn slik at den kan gå på mest tjenlige sted der naturtypen skades minst. Inngrepet må derfor betraktes som akseptabelt hensyntatt de driftsmessige fordelene det er for tiltaket.

Område SH1 og SH3 omfatter ikke arealer med ålegrassamfunn mens området for SH2 ble flyttet- og justert noe etter at det ble kjent at det er en lokalitet for ålegrass i området. Forekomsten er da blitt hensyntatt utenom et begrenset område for båtslipp. Det er ellers spredt forekomst under deler av SH2 som neppe vil utgå, men jo lengre ut fortøyningsanlegget blir anlagt og jo dypere vann -dess bedre vil det være for ålegrasset. Da det vil bli mer direkte- og diffust lys til sjøbunnen.

Det legges til grunn at det i byggefasen vil brukes beste etablerte praksis i samsvar med naturmangfoldloven for minst mulig miljøulempe. Etablering av havneområde og tiltak i sjø, vil derfor utføre med bruk av siltgardin og miljøkontroll der dette er nødvendig. I driftsfasen kan det også være aktuelt å ha et miljøprogram med regelmessig prøvetaking av sediment for bedre å se virkningene av tiltakene i sjø over tid. Det bør da analyseres for kornstørrelse, metaller, PCB, PAH, TOC og TBT med vilkår om ny prøvetaking om 5 år for å «måle» miljøpåvirkningen av senere aktiviteter.

Båthavnene er ellers bevisst ikke tilrettelagt for båtlagring med de miljøulemper dette kan gi i forbindelse med vedlikehold.

Ekstra bidraget av forurensende stoffer fra flere båter i sjøområdet, skal ikke neglisjeres, men i et stort- og åpent fjordsystem så vil bidraget ha mindre betydning. Det er da grunn til å tro at ønsket utvidelse ikke vil ha vesentlig negativ påvirkning på ytre miljø og at fjordsystemet vil tåle den økte metalltilførsel som en endret bruk gir når vannutskiftningen som her er god.

Etablering- og utvidelse av båthavnene i SH1-SH3 forventes derfor ikke å føre til en vesentlig miljøendring verken for økologisk- eller kjemisk tilstand i vannmiljøet. Tiltakene i driftsfase forventes heller ikke å påvirke vannmiljø negativt slik at miljømålene for 2022-2027 ikke nås.

Planens omfang med naturinngrep og virkninger på land og i sjø, vurderes da totalt sett som akseptabel hensyntatt naturens tåleevne, vannmiljø og virkninger på naturmangfold.

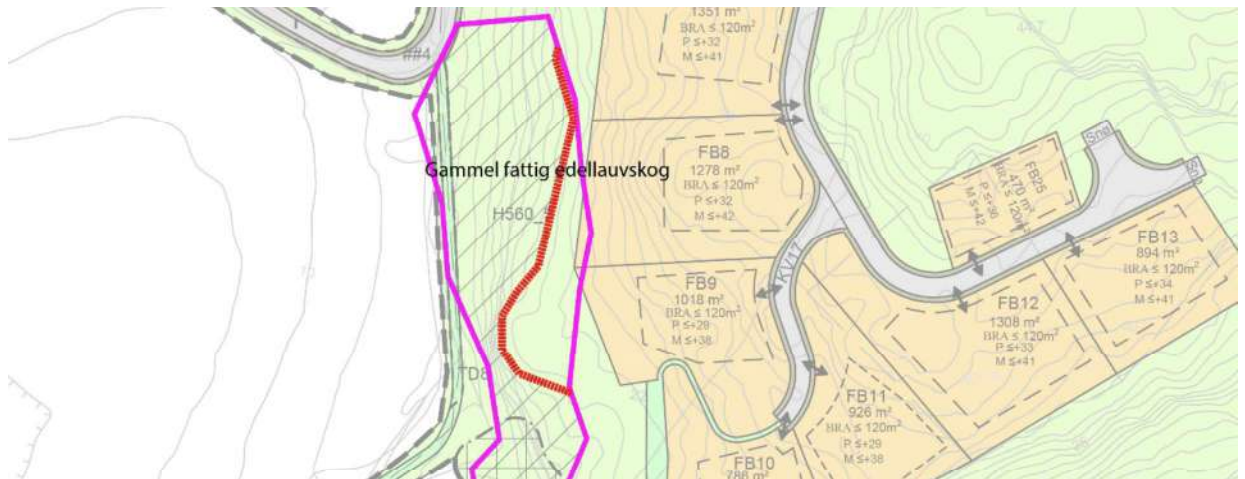
§11 Miljøforringelse Naturmangfoldloven

Agder Rådgivning ser ikke at det vil finne sted noen betydelig miljøforringelse som gir grunnlag for store avbøtende tiltak eller dekning av kostnader forbundet med dette.

Det vises ellers til beskrivelse av kunnskapsgrunnlaget og samlet belastning hvor følgende avbøtende tiltak er gjennomført og innarbeidet i plandokumentene:

Gammel fattig edellauvskog, Odderura:

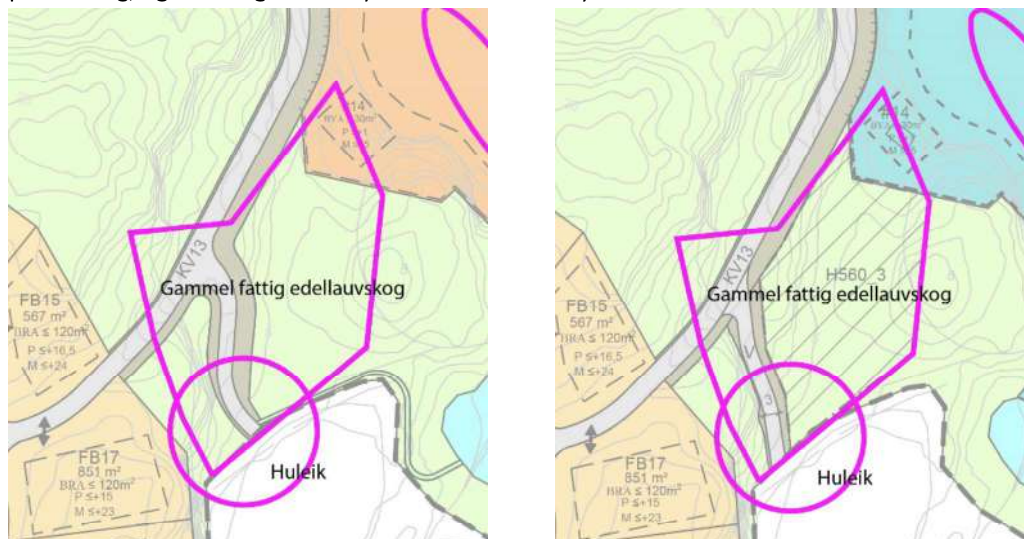
Området er befart. Registreringen i naturbase fremstår unøyaktig, og det er ikke konflikt mellom naturtypen og fritidsbebyggelsen. Rød linje fremstår som mer riktig avgrensning. Det er derfor ikke behov for avbøtende tiltak.



Figur 11-1 viser inngrep i naturtype. Kilde: Gilje Byggrådgivning

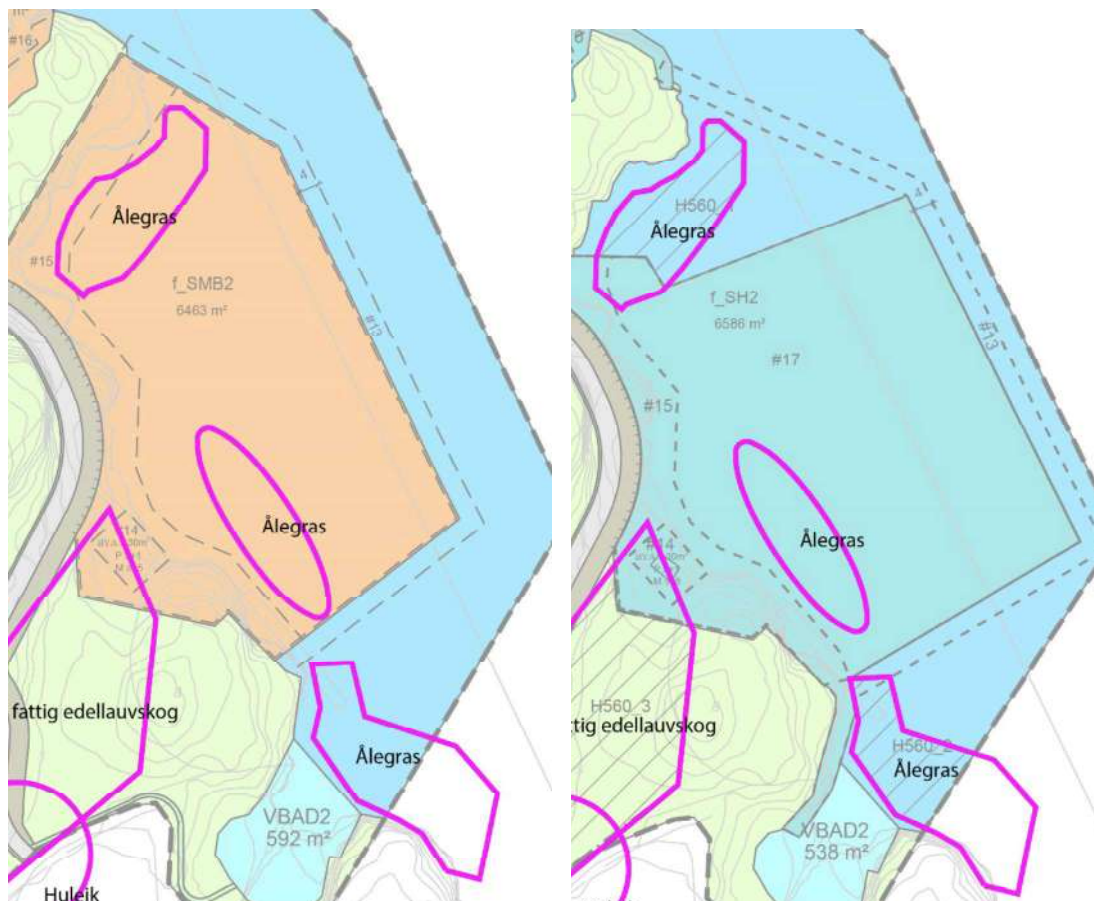
Gammel fattig edellauvskog og huleik, Vågsnes:

Området er befart, og vegtrasèene er justert så de kan etableres med minst mulig negativ virkning for naturtypene. Dette har ført til et planforslag som berører betydelig færre trær enn tidligere planforslag, og samtidig tar hensyn til landbrukshensyn.



Figur 11-2 viser inngrep i naturtype. Nytt plankart til høyre. Tidligere plankart til venstre. Kilde: Gilje Byggrådgivning

Ålegras:



Figur 11-3 viser inngrep i naturtype. Nytt plankart til høyre. Tidligere plankart til venstre. Kilde: Gilje Byggrådgivning

Det er registrert nye forekomster av ålegras, og kunnskapsgrunnlaget er dermed forbedret. Utformingen av småbåthavna og båtslippen er justert for å ta hensyn til forekomstene i størst mulig grad. Delvis gjennom å redusere utfylling over ålegrasforekomst, og delvis gjennom å endre utformingen til å legge til rette for mest mulig lys ned til ålegraset.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det forutsettes at miljøgode teknikker benyttes i planleggingen og gjennomføring av prosjektet slik at naturmiljø og arter hensyntas under anleggsperioden og i driftsfase.

Det forutsettes også at jordressurser tas vare på og benyttes i anlegget eller anvendes annet sted på eiendommer for landbruksformål.

Det legges til grunn at det i byggefasen vil brukes beste etablerte praksis i samsvar med naturmangfoldloven for minst mulig miljøulempe. Etablering av havneområde og tiltak i sjø, vil derfor utføres med bruk av siltgardin og miljøkontroll der dette er nødvendig. I driftsfasen kan det også være aktuelt å ha et miljøprogram med regelmessig prøvetaking av sediment for bedre å se virkningene av tiltakene i sjø over tid. Det bør da analyseres for kornstørrelse, metaller, PCB, PAH, TOC og TBT med vilkår om ny prøvetaking om 5 år for å «måle» miljøpåvirkningen av senere aktiviteter.

Utover dette vil det ikke være behov for særlige tiltak.

7.10.2. Virkninger oppsummert

Det er relativt få registreringer av naturtyper og truede arter. Gjennom planen er det utført nye befaringer, hvor man bl.a. har funnet nye forekomster av ålegras. Planforslaget er i all hovedsak ikke i konflikt med naturtyper og arter. For de delene som er i konflikt, er det gjort avbøtende tiltak gjennom justeringer av vegger og formålsgrenser, for å redusere inngrepene. Planen avsetter aktuelle arealer til hensynssone bevaring naturmiljø.

→ Ingen virkninger av stor betydning knyttet til naturmangfoldloven.

7.11. Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Utbygging i planområdet vil ikke i vesentlig grad hindre etablert ferdsel eller potensiell allmenn ferdsel. Ved etablering av brygger og bebyggelse i området vil en kunne forsterke sjøliv og interesser som fiske fra brygger og land. Samtidig får flere mennesker tilgang til flotte naturområdet. Dette er områder som pr i dag er tilnærmet ubenyttet til rekreasjon som tilgjengeliggjøres i større grad for allmennhet, som eksempelvis LNF 1 på Odderurheia.

Når kommunen i forbindelse med etablering av forslag til kyststi i kommuneplanen begrunnet hvorfor dette ble foreslått til politikere og grunneiere ble det fremhevet at ved å anlegge og akseptere en kyststi gjennom eiendommen fikk man avklart allmennhetens ferdselsmuligheter langs kysten. Dette ville da gjøre at myndighetene kan lettere regulere og tillate andre tiltak på eiendommene. I forbindelse med kommunens arbeid med å innlemme kyststi i kommuneplanen, ble det tydeliggjort overfor politikere og grunneiere hvorfor dette tiltaket ble anbefalt. Argumentasjonen fokuserte på at etableringen av kyststien ville bidra til å tydeligere definere allmennhetens tilgang til kystområdet. Ved å formelt anlegge kyststi gjennom eiendommen, fikk man avklart allmennhetens ferdselsmuligheter langs kysten. Andre arealer kunne da bebygges. Dette planforslaget ivaretar denne hensikten.

→ Virkning: positivt at det etableres verdiskapende tiltak på områder som ikke går på bekostning av rekreasjonsinteresser. Samtidig som man sikrer og utbedrer fremtidig rekreasjon i område med anleggelse av lekeplasser og regulere inn stiforbindelser.

→ Tilrettelegging for ferdsel og rekreasjon er svært positivt for omgivelsene.

7.12. Uteoppholdsarealer

Planforslaget legger opp til store tomter, som gir uteareal med gode solforhold, utsikt, lite innsyn og grønt preg i området. Nye boliger vil også ha god utsikt mot sjøen.

→ Gode utearealer gir økt bokvalitet.

7.13. Mobilitet, trafikkforhold, adkomst og parkering

Planen ivaretar krav til parkering i henhold til kommuneplanen. Dimensjonering av veiklasse for nye veier for boliger er i all hovedsak henhold til Kristiansand eller Grimstad sin veinormal. Eksisterende veier er regulert slik at det er god sikkerhet for møtende trafikk og fremkommelighet for brannbil og lastebil. Breddeutvidelse er fastsatt ved sporingskurver for lastebil.

Veiene i området reguleres til felles/privat. Fritidsboliger har etter loven ingen krav til kjøreadkomst. Men man har likevel tilrettelagt for dette.

Utbedring av eksisterende veier fører til bedre trygghet for trafikk innenfor planområdet. I tillegg til disse veikryssene i planområdet er satt hensynssone for friskt

→ Forbedring av adkomst og standard på eksisterende veier er en positiv virkning.

Det er middels godt kollektivtilbud i nærhet av planområdet, så isolert sett vil utbygging her gi negativ virkning ift andelen som vil benytte kollektivtrafikk.

Utbygging i område kan bidra til å øke bruk av kollektivtransport langs fylkesveiene som anses som positiv virkning. Men det er grunn til å anta at flere vil benytte seg av bil for å kunne håndtere hverdagslogistikken. Trafikkmengden i området kommer til å øke, men økningen er ikke ansett som stor og vurderes derfor at har lite konsekvenser. Forslagsstiller følger opp fylkeskommunen på at noen av bussene som tidligere gikk vekselvis mellom E18 og FV420, bør tilbake langs FV420 der stadig flere bor. Eksempelvis Kaldvell – Heldal og Støle. Nye transportmidler som eksempelvis elektriske sparkesykler gir ungdom uten førerkort uproblematisk tar seg til og fra Lillesand og helt til Fevik fra planområdet.

→ Ingen vesentlige konsekvenser for mobilitet, kollektivtransport og trafikkforhold.

7.14. Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (SPR for AM)

Grimstad kommune har vedtatt en arealstrategi som følger opp SPR for AM gjennom en 80/20 fordeling av boliger, henholdsvis innenfor og utenfor by- og tettstedsområder. Søndre planområde (Vafjellveien) inngår i arealstrategiens 80%-område i Homborsund. Retningslinje 3.1 i SPR for AM setter krav til at hovedtyngden av nye boliger skal plasseres med hensyn til begrensning av transportbehov, legge til rette for kollektivtransport etc., og indirekte at en viss mengde bebyggelse skal tillates selv om det ikke oppfyller alle disse kravene. Grimstad kommune har til en viss grad tallfestet andelen som inngår i hovedtyngden, med 80% av nye boliger.

→ De fleste boligene i planområdet vil sannsynligvis benytte bil som hovedtransportmiddel. Grimstad er en liten by, og befolkningstettheten gjør det vanskelig å få på plass god kollektivdekning. Før folketallet evt. blir betydelig høyere, vil det trolig være økt andel personreiser med sykkel og gange som kan bidra mest til reduksjon i personbiltransporten. Den nye gang- og sykkelstien langs Homborsundvegen, vil i denne sammenheng være et viktig tiltak. Når denne er etablert i 2026 vil alle boliger ha trygg skoleveg. Avstanden til Eide oppvekstsenter er rundt 2km. Den nye gang- og sykkelvegen vil gjøre det betydelig enklere enn i dag å velge sykkel eller sparkesykkel, fremfor bil. Boligene ved Krømpe ligger i underkant av 4km unna Eide oppvekstsenter, og vil være noe mer avhengig av bilen frem og tilbake til Homborsund. (Men fortsatt utenfor grensen for skoleskyss fra 2 kl) Alle boligene i begge planområdene ligger i kort avstand fra hovedaksen mellom Homborsund og Grimstad. Dersom det blir hyppige bussreiser mellom disse områdene, vil også boligene i planområdet være en del av den potensielle brukergruppen. Det går flere busser i timen mellom Grimstad og Kristiansand. Det jobbes for å få tilbake tilbudet som var tidligere om at en av bussene i timen går langs 420, der tross alt flest mennesker bor. På samme måte som mellom Grimstad og Arendal (Der følger hovedtyngden 420 og går med en hyppighet på ned mot 15 minutt morgen/ettermiddag)

Søndre planområde ligger altså i ett av 80%-områdene i Grimstad. Selv om området blir bilbasert på kort sikt, er det med på å støtte opp om de langsiktige målene for å følge opp de statlige planretningslinjene.

Nordlige planområde ligger utenfor 80%-området for Homborsund, og er en del av 20%-området. Forutsatt at det ikke bygges mer enn 20% av nye boliger utenfor 80%-områdene, vil også dette området være i tråd med de statlige planretningslinjene. Til dels siden det kun er hovedtyngden av nye boliger som omfattes av de strengeste retningslinjene, og dels siden det ligger rett ved kollektivaksen mellom Homborsund og Grimstad. Fra planområdet er det gang- og sykkelveg helt til Grimstad. (Med unntak av noen 100 meter på Tjore, men dette er bevilget gjennomført i fylkeskommunen med overskuddsmidler fra bompengeprosjektet) Gjennomsnittlige sykkelturen var ifølge Nasjonal reisevaneundersøkelse 4,6km i 2024. Skolen er dermed innenfor avstanden til en normal sykkeltur. Flere undersøkelser peker mot at folk gjerne sykler lengre enn dette med elsykkel. Her må vi forvente en positiv utvikling. Det er dermed ikke utenkelig at flere velger sykkel som transportmiddel til jobb.

Planen legger godt til rette for næringsvirksomheters arealbehov, og legger til rette for utvikling av et lokalt næringsliv. Den tar også særlig hensyn til jordvern, både gjennom å minimere inngrep, men også å legge til rette for nydyrking. Planen berører en del skog, men berører ikke myr.

Temaer som naturfare, friluftsliv, naturmangfold etc. er omtalt i planbeskrivelsen. Planen søker å ta hensyn til disse temaene.

7.15. Barns interesser

Det bor ikke barn innenfor dagens planområde. Men det vil kunne komme noen i nye boliger. Etablering av nye lekeplasser, opprustning av badeplasser og regulering av stier vil komme barn og unge til gode. Det blir ingen tap av eksisterende lekeareal. Store boligtomter gir gode muligheter for tilrettelagt lek og opphold, der det er også gode muligheter for tilsyn av mindre barn i lek.

Felles områder som småbåthavn kommer til å åpne for tilgjengelighet og utnyttelse av friluftsområdet nær sjø som er en del av målene til Grimstad kommune. Det er foreslått flere lekeplasser i nærheten av boligbebyggelse.

→ Positiv virkning for barns interesser.

7.16. Unges interesser

Forslagsstiller har i hele sin voksne alder drevet mye med frivillig ungdomsarbeid og brenner sterkt for dette. Det sjønære området LS mv. brukes i dag av unge og dette videreføres det for. Det tilrettelegges for ny aktivitet i «mekkegarasjen»

→ Ved å støtte opp om planforslaget bidrar myndighetene til videre frivillig arbeid for unge.

7.17. Bærekraft.

Planen tilrettelegger for mulig etablering av en «mekkeklubb» Fokuset er kunnskapsoverføring for å kunne vedlikeholde og reparere gjenstander i stedet for bruk og kast og kjøp av dårlig kvalitet på gjenstander fraktet fra andre verdensdeler

→ Meget stort behov for endring i samfunnet på dette. Svært positivt.

7.18. Folkehelse

Planforslaget sikrer store arealer til grønnstruktur som gir mulighet til utendørs aktiviteter, opphold og turområder. Store tomter gir mulighet for å dyrke egen mat og nærheten til naturen kan bidra til at folk trekker utendørs for gåturer, søndagsturer og bading. Nært ved kan man plukke sopp og nøtter i skog. Tilrettelegging for ferdsel, stier, bading og annen rekreasjon i planen er positivt for folkehelse.

→ Positiv virkning for bedre folkehelse.

7.19. Sosial infrastruktur

Beboere i planområdet kan benytte buss til Holviga skole, videregående skole og universitet. Eide skole trenger påfyll av nye elever. Det er derfor positivt at det suppleres med ny bebyggelse. Det samme kan sies om det lokale idretts- og kulturliv i bygda. Også helt lokalt på gamle Vågsholt skole som nå er mer et grendehus.

→ Positiv virkning for sosial infrastruktur med mer dekning for skoler, lokalt forenings- og kulturliv.

7.20. Universell tilgjengelighet

Plan og bygningsloven legges til grunn.

→ Ingen virkninger av betydning for universell tilgjengelighet.

7.21. Energibehov – energiforbruk

Det forventes at ny bebyggelse bygges etter gjeldende standarder for energibehov og energiforbruk. I så måte blir det en positiv virkning sett opp mot mye av bebyggelse som er pr. i dag. Tilrettelegging for næringsvirksomhet gir mulighet for å kunne utnytte eksisterende solcelleanlegg på Vafjellveien 1, som kan nyttes lokalt. Nå selges mye av strømmen som pr nå produseres.

→ Positiv virkning for energibehov og energiforbruk.

7.22. ROS-analyse

Tabellen er hentet fra oppsummering av vedlagte ROS-analyse. ROS-analysen i sin helhet ligger som vedlegg til saken.

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig	2 og 14	3		
3. Sannsynlig		5		
2. Mindre sannsynlig	32 og 35		10, 11, 46 og 47	
1. Lite Sannsynlig				

→ ROS analyse. Ingen virkning av betydning.

7.23. Jordressurser/landbruk

Omdisponering

Totalt innenfor hele planområdet, omdisponeres ca. 0,5daa med dyrket mark. Samtidig så dyrkes det ca. 15daa ny mark. I sum øker dyrket mark innenfor plangrensen med 14,5daa.

Arealet er beregnet ut ifra arealressursgrenser (AR5) for dyrket mark, og nye byggetiltak (parkering, veg og annen veggrunn). Alt landbruksareal som berøres av planforslaget, kommer som følge av breddeutvidelse av eksisterende veger. For å begrense omdisponeringen i størst mulig grad, er det i all hovedsak fulgt eksisterende vegkurvatur og lagt til muligheter for utvidelse, fremfor å tegne ny veglinjer etter dagens vegnormal. De ulike delområdene med omdisponering av dyrket mark er videre beskrevet nedenfor.

Utvidelse av eksisterende veg, KV11 (del 1), Krømpe

Utvidelsen berører eksisterende jorde i vest på to steder. Henholdsvis 7m² og 2 m². Av jordene i sørøst omdisponeres henholdsvis 26m² og 40m². Dette er nylig godkjent i byggesak i forbindelse med fradeling av noen andre tomter i området, så planen utløser i praksis ikke dette men det er likevel medtatt.



Utvidelse av eksisterende veg, KV11 (del 2), KV12 og PP7, Krømpe

Utvidelsen omfatter omdisponering av 40m² av jordet i vest og 149m² av jordet i nordøst. Her kjøres det pr. i dag også. Men formelt ut i fra AR5 skjer det en omdisponering.



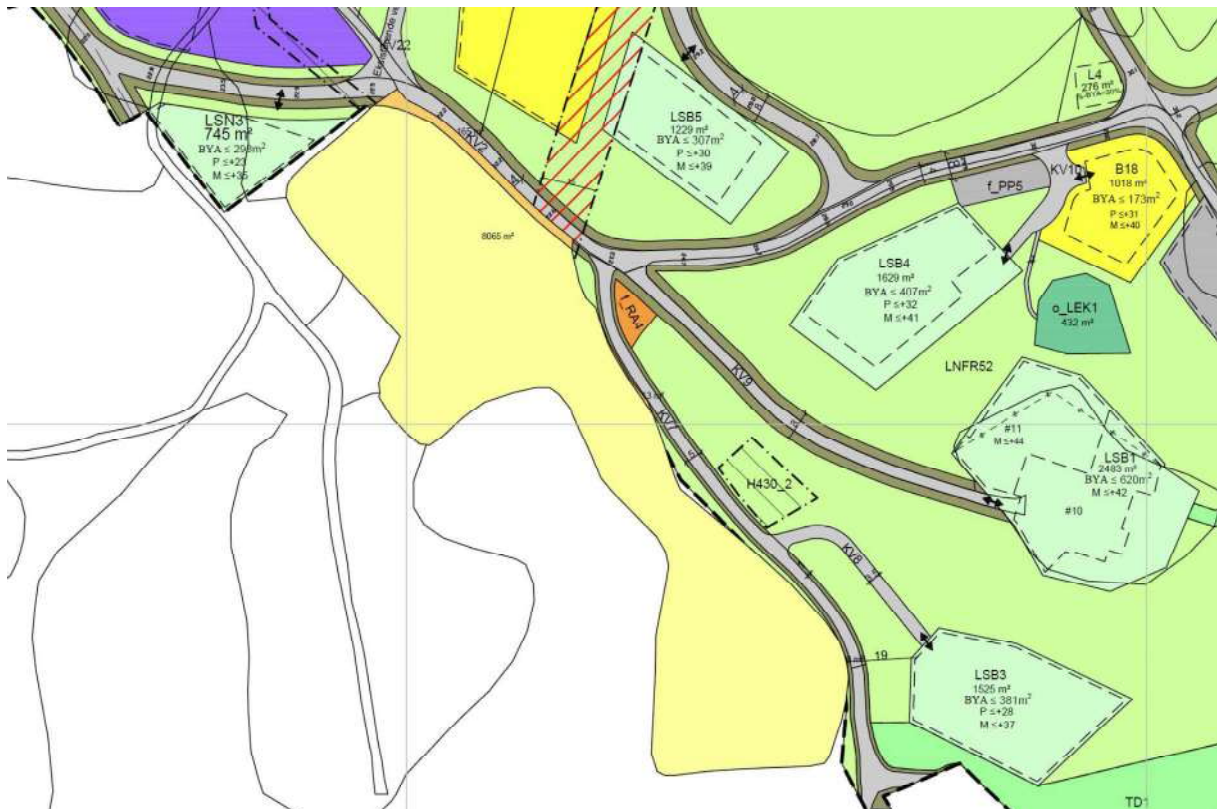
Utvidelse av eksisterende veg, KV14, Krømpe

Utvidelsen omfatter omdisponering av 206m² av jordet. Dette er sammenfallende med kyststi etablering. Det er ikke rekkefølgekrav til å oppgradere dette veistrekket og heller ikke nødvendig for å bygge hytter. Den brukes allerede av to boenheter. Veien er der og kan fint brukes som den er, men når det først lages en reguleringsplan legges det inn mulighet for en standardheving.

Utvidelse av eksisterende veg, KV2, Vafjellveien

Pr i dag brukes veien av renovasjonsbiler og tungtrafikk som går til Vafjell havna. Det fungerer også her per nå, derfor er det ikke satt rekkefølgekrav til utvidelse. Her kan det tenkes at det i fremtiden kan være fornuftig med noe mer bredde.

Utvidelsen omfatter omdisponering to steder på henholdsvis 165m² og 13m² av et areal som feilaktig er registrert som fulldyrket. Dette har aldri vært dyrket eller pløyd. Da forslagsstiller gikk på landbruksskolen ble det lagt opp ranker med gravemaskin og plantet blåbærbusker. Før dette var det ei uproduktiv myr. Det var veldig ujevnt og masse dype huller her etter at det tidligere år ble skåret torv.



(det har vært noen utskiftninger i arealformål i kartene underveis i prosessen, men ikke av betydning for hva det skal vise)

I planforslaget er det regulert inn jordbruks- og landbruksarealer. Omtrent 15 dekar er regulert til jordbruk [J] i plankart som er oppfølging av tidligere gitte tillatelser og pågående dyrking. Planer fører noen ganger til nedbygging, men her er det netto økning i dyrket areal innenfor planområdet.



Byggegrense mot dyrket mark – regionalt viktige jordbruksområder

Bestemmelse 2.5.4 i kommuneplanens arealdel setter krav til byggeavstand for boliger mot dyrket mark på minimum 30m. I de regionalt viktige jordbruksområdene (hensynssone landbruk), skal boligfelt med mer enn 4 enheter ikke ligge nærmere dyrket mark enn 50m. I Teknisk utvalg august 2023 ble det tatt opp dette med at kommunestyret tverrpolitisk i vedtaksbehandling vedtok at det skulle være 20 meter byggegrense konsekvent i hele kommuneplanen, men at det likevel ikke var blitt ført inn i planen når denne ble kunngjort. Å endre dette i kommuneplan er en omfattende prosess som er lite tjenlig å bruke ressurser på bare for dette. Frem til ny revisjon fikk man heller avgjøre det i hver enkelt plan var det enighet om. Vi legger til grunn at kommunestyrevedtaket på 20 meter er det som er føringen.

I planforslaget er det likevel ikke planlagt boligfelt med mer enn 4 boenheter nærmere enn 50m fra hensynssone landbruk. Ingen boliger er planlagt nærmere enn 20m fra dyrket mark.

Avstand fra eiendomsgrense bolig til dyrket mark

Kommuneplanens arealdel setter krav om minimum 10m avstand fra dyrket mark til eiendomsgrense for boligeiendommer. Dette er fulgt opp i planforslaget.

Samlet vurdering og avbøtende tiltak

Omfanget av omdisponeringen vurderes å være holdt på et absolutt minimum, og lavere enn utvidelser man vanligvis aksepterer i utbyggingsformål. Det er kun for infrastruktur ikke noe for utbygging. Her legges det videre opp til å sikre tidligere godkjent dyrking i plan slik at netto er det en betydelig økning i landbruksareal i denne planen. Planen legger forøvrig opp til flere positive grep med utbygging som gagnar landbruket. Det settes krav til ombruk av eventuell dyrket mark som omdisponeres i bestemmelsene. Totalt sett vil de samlede virkningene for landbruket falle positivt ut.

→ Utvidelse av landbruksareal er svært positivt. Veier godt opp mot mindre negative virkninger av andre slag i planområdet.

7.24. Teknisk infrastruktur

I planprosessen kom det innspill på at småbåtanlegg SH3, kan komme i konflikt med eksisterende sjøkabel. Denne kabelen er nå ute av drift og kan fjernes. I SH1 og VBAD går det samleledninger for vann og avløp i området som går videre til offentlig anlegg. Kommunens hovedvannledning til Homborsund går gjennom området.

→ Ingen virkning av stor betydning for teknisk infrastruktur.

7.25. Trafikk sjø

Etablering og utvidelse av småbåtanlegg vil naturligvis medføre noe økning av båttrafikk i sjø. Konsekvenser og risikoen er vurdert som lav da fjordene er breie og har god kapasitet for passering av flere båter i bredden.

Det er forutsettes at båttrafikk ikke skaper større bølger enn det værforholdene skaper naturlig. Yrkesbåttrafikken lager lite bølger da de kjører med lav fart ved tilflott og avfart.

→ En liten men lite målbar endring/ virkning for trafikk i sjø.

7.26. Økonomiske konsekvenser for kommunen

Noen få boliger i nord i planområdet ligger utenfor 4 km grensen for skolevei. Her vil det kunne bli behov for skoleskys. Samtidig etableres det boliger syd i planområde, som vil benytte ny gang- og sykkelvei langs Homborsundveien. Dette ble meget grundig drøftet når områdene ble tatt inn i kommuneplanen slik at dette var et helt bevisst valg som ble gjort. Ut over dette vil det være positive økonomiske konsekvenser ved at det blir tilkoplingsavgifter til allerede etablert offentlig infrastruktur. Homborsund renseanlegg har en god reservekapasitet. Offentlig hovedvannledning ligger gjennom området og det er her godt trykk selv sommerstid. Det er andre områder som har noe dårligere trykk, men det er uansett vedtatt nytt trykkøkingsbasseng på Omre. Det er planlagt etablert ny offentlig infrastruktur langs Homborsundveien i løpet av 2025

→ Større utnyttelse av etablerte og vedtatte offentlige infrastruktur og samferdselsanlegg vil være en positiv økonomisk konsekvens for myndighetene.

7.27. Konsekvenser for næringsinteresser

Fritidsbebyggelsen har en rekke positive samfunnsmessige fordeler. Det støtter opp om lokal dagligvareforretning, lokalt næringsliv, kulturliv og butikker i sentrum. Fritidsbebyggelse bidrar til skatteinntekter, uten å belaste hverken skole, helse eller omsorgsbudsjettene til kommunen. Fritidsbebyggelsen gjør også at både de som eier hyttene og de som besøker dem får sine beste minner fra Sørlandet. Dette er med å bygge et godt omdømme for landsdelen.

For etablerte næringsvirksomheter innenfor planområdet er det positivt med nyetablering av mer næringsvirksomhet og at det gis muligheter for videre utvikling for eksisterende bedrifter. Byggeaktiviteten i seg selv, vil gi aktivitet og svært kortreiste boliger og fritidsboliger fra byggelementproduksjonshallen på Vafjellveien 1.

Planforslaget styrker eksisterende landbruksnæring. For næringsvirksomhetene på Vafjell med yrkesfartøy er det positivt at anlegget kan forbedres, oppgraderes og sikres for fremtiden. Planen gir mulighet for etablering av sjøfly. Som omtalt er det etter nedlegging av havnet på Gundersholmen ingen havner i kommunen vest for Homborsund for entreprenører og håndverksvirksomheter. Det kan komme et behov i fremtiden for sjøfrakt på Omre industriområde og da har planen tatt hensyn til dette. Havna har ikke kapasitet til stor omfattende virksomhet. Men for å dekke mindre behov vil den kunne være ypperlig å ta til nært ved Omre. Planforslaget kan dermed dekke opp for deler av et offentlig behov. Det kan veie opp for andre mindre ulemper med planforslaget i samme område, som noe etablering i strandsonen.

For næringsinteresser utenfor planområdet, som eksempelvis nærmiljøsenderet i Homborsund og Omre industriområde, men også for annen næring i kommunen vil det være positivt å ha tilbud om gode boligområder.

→ Planforslaget er svært positivt for landbruksnæring, byggenæring og annen næring innenfor planområdet

→ Planforslaget er svært positivt for annen næring utenfor området, herunder Omre Industriområde og Homborsund senter med flere boliger i nærheten.

7.28. Branngate

Fjerning av barte og høye trær medfører en noe negativ virkning ved redusert grønnstruktur og skogspreg. Samtidig skaper tiltaket en tydelig avgrensning mellom bebyggelse og omkringliggende skog, gir landskapet et mer åpent preg, bidrar til å forebygge skogbrann, og kan alternativt brukes som beiteområde for dyr. Landskapet kan omformes til gress- eller beitelandskap, kulturlandskap eller åpent landskap med lav vegetasjon (lavvegetasjonslandskap). I områder nær sjøen øker branngangen den visuelle tilgjengeligheten ved at vegetasjonen holdes nede og utsikten mot sjøen blir mer åpen.

7.29. Avveining av virkninger

I utgangspunktet kan det være negativ virkning at areal tas i bruk i og utenfor strandsonen. Men sivilisasjonen skal vokse.

Et økende antall av befolkning ønsker å bo sentralt. Det bidrar til høyere bolig tetthet i kommunen – som er i retning av bærekrafts målene. Men et lite antall mennesker ønsker å bosette seg i litt avstand/spredt. Det kan være ønske om ro, plass og nærhet til naturen. Vi må også legge til rette for disse menneskene. Ønske om god plass rundt seg som for eksempel en variert og stor frukthage krever mye plass. At noen få ønsker det får ingen signifikant innvirkning lokalt eller nasjonalt, men det bidrar til å ivareta andre individuelle interesser. Grimstad er i utgangspunktet en relativt kompakt by og kommunen ligger over målet sitt om 80% ny bebyggelse innen definerte områder.

Noe natur vil gå tapt når byggeområder opparbeides og bebygges. Det er noen som har begynt å snakke om naturkrise i verden. Det kan nok tenkes at det er i mange deler av verden. Men i Norge har vi heldigvis veldig langt igjen til vi er der. I dette konkrete området er det uansett natur på alle kanter bokstavelig talt. En stor utfordring langs sørlandskysten er ikke nedbygging, men gjengroing. At noen bygger og vedlikeholder utsikten er med å holde landskapet noe mer åpent.

Arealer til byggeområder legges ellers i et område på lavproduktive arealer uten viktig skogbruk, natur- eller allmenne interesser. Dette er på ingen måte naturskog/urskog eller noe sånt. Allmennheten har ingen mangel på friluftsområder i dette området og planforslaget bidrar til å bedre tilgjengeligheten til naturen, gjennom etablering av turstier, badeplasser og lekeområder.

De store offentlig sikrede friluftsområdene i skjærgården er i stor grad kun tilgjengelige for de med båt. Grimstad har målsetning om at alle de som ønsker det skal få tilgang båt plass, så de kan komme ut i skjærgården. Gjerne i fellesanlegg som her. De båt plassene må da anlegges noen steder, for det er pr plandato og i mange tiår før dette vært et svært stort etterslep. Etterslepet er spesielt stort i Grimstad sammenlignet med andre kommuner.

→ Planens samlede virkninger:

Planen innebærer visse negative påvirkninger. For hvert tema kan det være noen negative virkninger som oppveies av noe positivt eller kompenseres. Få tema som utelukkende er negative. Mange positive virkninger på andre tema veier uansett opp mot noen negative. For noen tema er virkninger små eller uvesentlige. Men det vurderes at planforslaget som helhet har flere positive virkninger, enn de negative. Det er naturlig at visse aspekter kan ha negative konsekvenser. Økt trafikk som følge av nye boliger, næring og hytter er en naturlig følge av utviklingen. Samtidig vil dette tilføre flere boliger til kommunen, tiltrekke hyttefolk til Sørlandet, og gi muligheter for nyetablering eller utvidelse for eksisterende bedrifter, noe som er gunstig for næringslivet. Selv om etablering av sjøflyvirksomhet kan medføre økt støy, vil dette være begrenset til noen få tidspunkter på døgnet. Samlet sett gir planforslaget flere muligheter enn begrensninger.

Oppsummering av de enkelte virkninger som er behandlet over:

→ Bidrar til å redusere etterslepet på målsetningen om å ha tilgang til båt plass for alle som ønsker det i Grimstad. I fellesanlegg.

→ Virkningen er positiv at areal for spredt bolig i kommuneplan er redusert til halvparten i detaljplan. Er med å veie opp mot at antall enheter er økt.

→ Positiv virkning at areal for småbåthavn SH2 stikker mindre ut i Nørholmkilen enn i kommuneplan.

- Det blir endringer i landskap. Men ikke av stor negativ betydning. Veies opp av andre positive virkninger.
- Landskapsmessig positiv konsekvens at økende gjengroing av vegetasjon bremses noe og at det hugges.
- Miljømessig positiv konsekvens at bundet CO₂ håndteres og magasineres lokalt i stort omfang.
- Påvirkning på vannmiljø er lite negativt. Ikke til hinder for å nå miljømål.
- Positiv virkning at utbyggingsareal i detaljplan reduseres i og langs sjøen og at det ikke legges opp vesentlige terrenginngrep.
- Beredskapsmessig positiv virkning med tilgang på fly til søk etter skogbrann, etterlyste eller savnede personer.
- Næringsmessig positiv virkning med tilrettelegging for sjøfly, fordi det gjøre det mer attraktivt å etablere seg med næring på Omre. Omre er et av de mest sjønære næringsområdene og får dermed noe å skille seg ut på.
- Næringsmessig positiv virkning at med tilgang på sjøfly kan fritidsboligene brukes mer med tilhørende gode ringvirkninger.
- Landbruk pluss - Meget positiv virkning i landbruksnæring med leieinntekter der kysten er et ressursgrunnlag.
- Næringsmessig meget positiv virkning for næring både innenfor og utenfor planområdet at det er en håndverkshavn. Spesielt ettersom Grimstad ikke har dette.
- Virkningene med å ivareta stedets karakter videre er godt ivaretatt.
- Muligheten for egen stor hage som de kan dyrke grønnsaker, frukt og annen mat er det svært positivt at man har tilgang på for de som drømmer om det. Det bidrar til å trekke til seg skattebetalere og de som genererer vekst i næring og arbeidsplasser.
- Positiv virkning at et slikt område muliggjør individuelle ønsker innenfor byggeskikk og estetikk. Det bidrar til å trekke til seg skattebetalere og de som genererer vekst i næring og arbeidsplasser.
- Det er en positiv virkning at kulturminner både over og under vann er blitt undersøkt, hensyntatt og sikret gjennom planarbeidet.
- Ingen virkninger av stor betydning knyttet til naturmangfoldsloven.
- Virkning meget positiv at det etableres verdiskapende tiltak på områder som ikke går på bekostning av rekreasjonsinteresser og at det samtidig sikrer og bedrer fremtidig rekreasjon.
- At områder tilrettelegges for ferdsel og rekreasjon er svært positivt.
- Positiv virkning med store uteoppholdsareal.
- Forbedring av adkomst og standard på eksisterende veier er en positiv virkning.
- Ingen vesentlige konsekvenser for mobilitet, kollektivtransport og trafikkforhold.
- Positiv virkning for barns interesser med større tilgang til tilrettelagte områder for ferdsel og aktiviteter langs sjøen.
- Positiv virkning for ungdom med muligheter både langs sjøen og i mekkegarasje.

- Positiv virkning for bærekraft med mekkegarasje.
- Positiv virkning for sosial infrastruktur med mer dekning for skoler, lokal forenings og kulturliv.
- Ingen virkninger av betydning for universell tilgjengelighet.
- Positiv virkning for energibehov og energiforbruk.
- ROS analyse. Ingen virkning av betydning.
- Utvidelse av landbruksareal er svært positivt. Veier godt opp mot mindre negative virkninger av andre slag i planområdet.
- Ingen virkning av stor betydning for teknisk infrastruktur.
- Ingen vesentlig virkning for trafikk i sjø
- Større utnyttelse av etablerte og vedtatte offentlige infrastruktur og samferdselsanlegg vil være en positiv økonomisk konsekvens for myndighetene
- Planforslaget er svært positivt for landbruksnæring, byggenæring og annen næring innenfor planområdet
- Svært positivt for annen næring utenfor området, herunder Omre Industriområde med flere boliger i nærheten.

8. Forslagsstillers vurdering av planforslaget

I planprosessen har det vært nøye vurderinger av ulike alternativer for å finne den mest hensiktsmessige løsningen. Det er brukt god tid på å komme frem til et bra planforslag. Planområdet er stort og skal utvikle seg over en lang tidshorisont. Det er derfor viktig med fleksibilitet i planen. Planens fleksibilitet sikrer de viktigste hoveddrammene for område, uten å låse mindre detaljer som skal håndteres i byggesaken i neste fase. Viktig for at planen skal kunne leve lenge. Selv om det er fleksibilitet, er det fortsatt i stor grad opp til myndighetene å ta de endelige avgjørelsene på hva som søkes om.

En betydelig del av området består i dag av skog med lav bonitet. Noen områder langs strandsonen er allerede bebygget, mens andre områder naturlig begrenser tilgangen til sjøen på grunn av terrenget. Planforslaget vil ikke berøre truede dyrearter eller viktig naturtyper, samtidig som det foreslås tiltak som nye lekeplasser, utbedring av badeplasser og sikring av turstier som er viktig for allmennheten.

I området er det i dag etablerte veier, hytter, næring og spredt boligbygging. Planforslaget legger opp til videre utvikling av disse formålene, med fokus på høy bokvalitet, nærhet til naturen, og muligheten for båtplasser og det maritime livet ved sjøen – noe som er en drøm for mange boligeiere og hyttebeboere.

Den planlagte utviklingen bidrar til mer liv til bygda. Ved å tilrettelegge for boliger med attraktive kvaliteter, blir kommunen mer tiltrekkelig for både tilflytting og tilbakeflytting, med positive ringvirkninger for landbruksnæringen og andre eksisterende næringer i Grimstad.

Planforslaget sikrer også muligheten for utvidelse av eksisterende bedrifter innenfor området, samt tilgjengelighet av arealer for nye næringsetableringer. Den foreslåtte næringsbebyggelsen vil kunne skape synergier med eksisterende bedrifter, og dette ansees som svært positivt for lokalsamfunnet.. Noe er allerede bebygget og spesielt i store deler av strandsonen er det så bratt at ferdsel er fra krevende til umulig. Dagens arealbruk gir ingen stor nytte for hverken landbruk, natur eller friluftsliv. Planforslaget legger opp til en arealbruk som gir høyere nytte for samfunnet, næringsliv og innbyggerne.

At det etableres og brukes fritidsboliger gir kommunen eiendomsskatt og det gir inntekter for kulturliv, interiørbutikker, lokale matbutikker uten at det belaster skole, helse eller omsorg.

At det tilrettelegges for boliger med litt andre kvaliteter enn man ellers kan få er med å gjøre kommunen attraktiv for tilflytting og tilbakeflytting.

For landbruksnæringen og for andre næringer som eksisterer i området er det mye positivt og lite negativt. For næringer like utenfor området slik som på Omre er det positivt at det er mulig å kunne bosette seg på tomter av god kvalitet i nærheten.

Dette er et område uten sterke interesser. Virkningene gir derfor lavere utslag enn de kunne gjort andre steder.

8.1. Innkomne innspill til oppstart:

Det er 6 innspill til oppstart. Disse ligger vedlagt i sin helhet og oppsummert med forslagsstillers kommentarer i et annet vedlegg.

8.2. Innkomne innspill til høring og offentlig ettersyn.

Oppdateres. #følgopp

9. Vedlegg

- 1.1 Plankart_Fløyheia, Odderua- og Vågsnesområdet [Del område Nord]
- 1.2 Plankart_Vafjellveien [Del område Sør]
- 1.3 Sosi_Plankart
- 2.1 Bestemmelser
- 3.1 Planbeskrivelse – (Dette dokument)
- 3.2 Bestemmelser med forklaring #følgopp ettersendes.
- 4.0 Oppsummering av hovedpunktene i uttalelsene ved oppstart, med kommentarer.
- 4.1 Sammenstilling av uttalelser av oppstart
- 4.2 ROS analyse for Vafjellveien, Fløyheia, Odderura - og Vågsnesområdet
- 4.3 Arkeologisk rapport Vafjellveien, Fløyheia, Odderua- og Vågsnesområdet [2021]
- 4.4 Undersøkelse kulturminne under vann [8-10.06.2021]
- 4.5 Marina_Prosjekteringskonklusjon [24.03.2023]
- 4.6 Vurdering av krav om KU nordre planområde [14.08.2025]
- 4.6 Vurdering av krav om KU søndre planområde [14.08.2025]
- 4.8 Veileder landskapsutforming [13.11.2024]
- 4.9 Estetisk veileder Sørlandet
- 4.10 Geo rapport planområde nord [12.05.2025]
- 4.11 Geo rapport planområde syd [20.04.2025]
- 4.12 Støyrapport [03.06.2025]
- 4.13 Miljøvurdering Vafjellveien planområde [14.08.2025]