



Saksframlegg

Arkivsak-dok. PLAN-25/00282-1
Saksbehandler Christine Bjørndal Tønnesen

Utvalg	Møtedato
Kommunestyret 2023 - 2027	15.05.2025
Teknisk utvalg 2023 - 2027	06.05.2025

Forslag til detaljregulering for Hove hyttefelt og friluftsområde - Vedtaksbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret vedtar, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12, forslag til detaljregulering for Hove hyttefelt og friluftsområde.

Vedlegg

- 1 Plankart
- 2 Bestemmelser Hove
- 3 Planbeskrivelse Hove_[21.03.2025]
- 4 Illustrasjonsplan med sporingskurver
- 5 Risiko og sårbarhetanalyse (ROS)
- 6 Sol_skygge-bilder
- 7 3D-illustrasjoner verd. tiltak og bebyggelse
- 8 Kulturhistorisk registrering (2014)
- 9 Arkeologisk registrering
- 10 Undersøkelse i sjø Hovekilen (2020)
- 11 Innspill til oppstart
- 12 Sulfidvurdering av berggrunn ifra COWI
- 13 Vurdering for brannvann
- 14 Søknad om fravik for kommunale veger
- 15 Innkomne merknader_samlet
- 16 Oppsummering merknader
- 17 Saksframlegg behandling for offentlig ettersyn
- 18 Vedtak - behandling for offentlig ettersyn

Sammendrag

Forslag til detaljregulering for Hove hyttefelt og friluftsområde fremmes for vedtaksbehandling. Hensikten med planen er å tilrettelegge for 17 nye hyttetomter.

Statsforvalteren fremmet innsigelse til planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn. Innsigelsen ble begrunnet med hensyn til naturtyper, strandsone og friluftsliv, og gjelder forhold knyttet både til båthavn/badeområde, tiltak i friluftsområde og til fire av hyttetomtene. På bakgrunn av endringene som er gjort i planforslaget har Statsforvalteren trukket sin innsigelse. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Bakgrunn

Gilje byggrådgivning AS fremmer, på vegne av John Harald Tolnes, forslag til detaljregulering for Hove hyttefelt og friluftsområde. Hensikten med planen er å tilrettelegge for 17 nye fritidsboliger i

tråd med kommuneplanens arealdel. Planforslaget regulerer også et større statlig sikret friluftsområde.

Planforslaget som ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn inneholdt også et småbåtanlegg i Hovekilen. Småbåtanlegget er nå tatt ut av planen.

Adkomst til fritidsboligene vil skje fra Kjekstadveien og følge trasé for dagens gårdsvei fram til hyttefeltet. Adkomstveien benyttes i dag av et eksisterende hyttefelt i området.

I høringsperioden kom det inn merknader fra 28 ulike parter. Innholdet i merknadene oppsummeres i det følgende, og er også oppsummert i eget dokument og vedlagt saken i sin helhet.

Fra offentlige myndigheter er følgende hovedmomenter trukket fram:

Statsforvalteren i Agder

Fremmet innsigelse til følgende forhold til planforslaget:

- Småbåtanlegg og badeområde er i strid med de hensyn som skal ivaretas i strandsonen og det er overveiende sannsynlig at tiltakene vil komme i konflikt med verneområde etter naturmangfoldloven og verdier som vernet skal ivareta, med leveområder for truede arter (sjøfugl) og med en rødlistet naturtype.
- Planbestemmelser 6.1 og 6.2 vurderes å komme i konflikt med strandsonenhensyn samt at de kommer i konflikt med utvalgt naturtype etter naturmangfoldloven § 52.
- Tomtene FBF 16-19 med tilhørende infrastruktur kommer i konflikt med område verdisatt som svært viktig friluftslivsområde og statsforvalteren finner at disse tomtene går vesentlig utover friluftslivshensyn både direkte og indirekte som følge av tiltakenes konsekvens for landskap.

Agder fylkeskommune

- Mener bestemmelsene 6.1 og 6.2 om omfattende tilrettelegging bør vurderes nærmere.
- Krever at tomtene 18 og 19 fjernes for å unngå privatisering av statlig sikret friluftsområde.
- Ber om oppdatering av plankartet for automatisk fredet kulturminne (Gravrøys ID33227).
- Støtter offentlig parkering til friluftsområdene.
- Kommunen skal følge opp merknader om kulturminnet og vurdere øvrige faglige råd.

Miljødirektoratet

- Som grunneier av friluftsområdet ber de Agder fylkeskommune ivareta statens interesser, særlig allmennhetens friluftslivsinteresser.

Fiskeridirektoratet

- Påpeker at ålegrasenger er viktige for biologisk mangfold og marine arter.
- Støtter Statsforvalterens innsigelse mot småbåthavn og badeområde.
- Advarer mot inngrep i sjøbunn, som mudring og utfylling, og ber om regulering av båtopptrekk, spyling, vedlikehold og avfallshåndtering.

Kystverket

- Ønsker at konsekvenser for sjøfarende og andre brukere vurderes.
- Påpeker at tiltak som påvirker sikkerhet og ferdsel krever tillatelse etter havne- og farvannsloven.

Landbruksnemnda

- Aksepterer omdisponering av landbruksareal i tråd med bestemmelse 3.2, men krever at matjord overføres til andre egnede jordbruksarealer.

Fra interesseorganisasjoner er følgende hovedmomenter trukket fram i høringsinnspillene:

Naturvernforbundet

- Mener planforslaget vil ødelegge et viktig naturområde brukt av lokalbefolkningen og Eide skole.
- Påpeker at Grimstad kommune allerede har dårlig naturforvaltning, ifølge Sabimas naturbarometer og NRKs undersøkelse om naturtap.
- Viser til grunnloven § 112 og naturmangfoldloven som grunnlag for å beskytte området.

- Ålegressenger og hekkeområder for sjøfugl må vernes, og Hoveskogen har flere truede arter.
- Ber om at planforslaget avvises, eller at kunnskapsgrunnlaget styrkes før vedtak fattes.

Fortidsminneforeningen

- Er ikke imot fritidsboliger, men mener ny bebyggelse må tilpasses lokal byggeskikk i form, materialer og farger.
- Kritiserer at estetisk veileder ikke gjelder for området og mener den bør gjelde hele kommunen.
- Viser til nasjonale og regionale føringer, inkludert Agder fylkeskommunes regionplan og Riksantikvarens strategier.
- Foreslår konkrete planbestemmelser for utforming, materialvalg, takteking og miljøvennlige energikilder.

Eide skole

- Bekymret for konsekvensene for skolen og lokalsamfunnet.
- Bruker området til uteskole året rundt, forskning på naturmangfold og lokalhistoriske prosjekter.
- Frykter at utbyggingen vil føre til en "spøkelsesbygd" med hytter som kun brukes noen få uker i året.

De private innspillene har mye likt innhold, og handler i grove trekk om følgende:

Småbåtanlegg og naust

- Flere påpeker manglende dokumentasjon på utforming av småbåtanlegget, plassering, forankring og påvirkning på nærområdet.
- Kritikk mot påstand om mer effektiv arealbruk og manglende aksept fra berørte båtplasseiere.
- Bekymring for ålegressforekomster, økt støy, båttrafikk og negativ påvirkning på Sundholmen naturreservat.
- Flere ber om at småbåtanlegget, naust og sjøområdet tas ut av planen.

Naturmangfold og miljøpåvirkning

- Kritikk mot planens manglende vurdering av naturmangfold, inkludert ålegress, fugleliv og biologisk mangfold.
- Bekymring for naturtap og klimaavtrykk, samt manglende dokumentasjon på myrens økologiske verdi.
- Det påpekes at skog allerede er hogget til tross for at reguleringsplanen ikke er godkjent.

Privatisering og allmennhetens tilgang

- Flere frykter at utbygging vil redusere allmennhetens tilgang til friluftsområder, inkludert kyststi og friområder.
- Bekymring for at eksisterende rekreasjonsområder vil bli privatisert og mindre tilgjengelige for lokalbefolkningen.

Trafikk og infrastruktur

- Kjekstadveien beskrives som smal og underdimensjonert for økt trafikk, med bekymring for trafiksikkerhet.
- Flere ber om at veien utvides før ytterligere utbygging godkjennes.
- Behov for avklaringer rundt vann- og avløpstilkoblinger.

Prosess og saksbehandling

- Flere mener at planforslaget er mangelfullt og basert på feilaktige antagelser.
- Kritikk mot manglende dialog med berørte grunneiere og utilstrekkelig konsekvensutredning.
- Bekymring for at planbeskrivelsen ikke gir et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for vedtak.

Vurderinger:

Kommunedirektøren er positiv til etablering av hyttetomter i tråd med formålet i kommuneplanens

arealdel. Underveis i prosessen er planen bearbeidet, og forhold som vurderes å være mest konfliktfylte, vurderes å være løst. Endringer som er gjort, kommer frem i vurderingene nedenfor. For temaer som ikke har vært gjenstand for endring, vises det til tidligere saksfremlegg i saken. Innsigelsen fra statsforvalteren er frafalt, og omtales under de ulike temaene.

Forholdet til overordnede planer

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse, småbåtanlegg, LNF-formål og bruk og vern av sjø og vassdrag. Det fremtidige byggeområdet er innlemmet i kommuneplanens arealdel med hensynssone friluftsliv. Planområdet ligger utenfor 100-metersbeltet.

Planlagte fritidsboliger er i tråd med kommuneplanens arealdel som har avsatt området til fritidsbebyggelse. På bakgrunn av statsforvalterens innsigelse er småbåthavnen tatt ut av planforslaget. Ettersom det nå er gjennomført en prosess der en fant at konfliktnivået mellom småbåthavn og naturmangfold er for høyt, vil kommunedirektøren anbefale at formålet småbåthavn tas ut av kommuneplanens arealdel gjennom den revisjonen som er under arbeid. Arealer til friluftsmål er også i tråd med overordnet plan, og er gjennom prosess med statsforvalteren gitt omforente bestemmelser om tillatte tiltak.

Småbåtanlegg og badeområde

I planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn inkluderte planforslaget et småbåtanlegg og tilrettelegging for bading i Hovekilen. Intensjonen med båtanlegget var å samle eksisterende båtfester og tilrettelegge for et fåtall nye. Flere offentlig myndigheter, interesseorganisasjoner og private har hatt merknader til båtanlegget, Statsforvalteren i Agder fremmet innsigelse til tiltaket. Innsigelsen ble begrunnet med at småbåthavn og badeområde er i strid med de hensyn som skal ivaretas i strandsonen, og fant det overveiende sannsynlig at planforslaget vil innebære stor negativ konsekvens for rødlistet naturtype strandeng og strandsump, samt for viktig naturtype ålegraseng, i tillegg til å komme i konflikt med verneområde etter naturmangfoldloven (leveområde for sjøfugl).

Etter drøftinger og mekling med Statsforvalteren er planforslaget omarbeidet, og småbåtanlegget er tatt ut av planen. Også badeområde som var foreslått er tatt ut. På bakgrunn av dette vurderer kommunedirektøren at også merknadene som omhandler småbåtanlegg og virkninger på naturmangfold er imøtekommet. Planen tilrettelegger nå ikke for tiltak i sjø og vil derfor ikke virke negativt på naturmangfold i sjø eller på land. Samlokalisering av eksisterende båtplasser, som det i merknadene har fremkommet motstand til, er ikke lenger aktuelt.

Fritidsbebyggelse

Av hensyn til landskap ble det tidlig i planprosessen forutsatt at toppen i øst skulle bevares. I tidligere planforslag var det foreslått bebyggelse og inngrep rundt denne toppen. Det er tidligere pekt på at toppen sin verdi som friluftslivsområde blir redusert når denne omkranses av tiltak. Av den grunn var et av punktene i innsigelsen fra Statsforvalteren å fjerne de fire ytterste tomtene. Gjennom meklingen kom en fram til en omforent løsning der planforslaget er omarbeidet. De to ytterste tomtene beholdes, men omfanget av veien er redusert. Den ytterste tomten på nordsiden av veien er tatt ut og gir et større grøntbelte med tilrettelegging for en stitrasé her. Veien ut til de to ytterste hyttene, 18 og 19, er regulert med en lavere standard som krever mindre terrenginngrep. Grepene som er gjort vil bedre ivareta allmennhetens tilgjengelighet og opplevelseskvalitet i grøntområdene og toppen.

Planbestemmelsene sier at all bebyggelse skal ha naturtilpassede farger i brunt, grått, grønt eller sort. Tak skal ha grå eller mørke, matte flater. Dette ble tatt inn som bestemmelse for å avhjelpe landskapsvirkninger og gi hytteområdet en bedre estetisk tilpasning til omgivelsene.

Fortidsminneforeningen har imidlertid kommentert dette i sin merknad, og mener at hyttebebyggelsen bør følge lokal byggeskikk med sal- eller pulttak, kledning av tre som males i varierte, tradisjonelle farger fra lokal byggeskikk. Ubehandlede trefasader, grå- eller brunbeisete fasader bør ikke tillates, mener Fortidsminneforeningen.

Av hensyn til landskapsvirkninger og nærheten til friluftsområdet er kommunedirektøren av den oppfatning at det vil være et godt grep å duse ned fargebruken og dempe uttrykket, fremfor å etterstrebe lokal byggeskikk. Kommunedirektøren anbefaler derfor å beholde bestemmelsen om mørke farger.

Statlig sikra friluftsområde og naturområder

Planforslaget regulerer friområde (GN1) og statlig sikra friluftsområde (o_GN). Det statlig sikrede friluftsområde eies av staten, og forvaltes av Grimstad kommune. Planforslaget tilrettelegger for offentlig parkeringsplass i starten av hyttefeltet, for å tilrettelegge for at flere kan benytte området til tur og rekreasjon. Planforslaget som lå ute til høring og offentlig ettersyn la til rette for at det kunne gjøres forholdsvis omfattende tiltak i friluftsområdene, bl. annet etablering av stinett, brygger, trapper, grillplasser osv.

Statsforvalterens innsigelse dreide seg om at bestemmelsene 6.1 og 6.2 åpnet for en lang rekke tilretteleggingstiltak som ikke var vurdert helhetlig opp mot forvaltningsplanen for det statlig sikrede friluftsområdet, og hvilken grad av tilrettelegging som er ønskelig eller egnet i dette området. Gjennom hele det aktuelle formålsområdet, o_GN, strekker det seg en registrert naturtype – kystlynghei. Dette er en truet naturtype som også er gitt nasjonal status som utvalgt naturtype jf. Forskrift om utvalgte naturtyper. Tiltakene som var foreslått, ble av Statsforvalteren vurdert å komme i konflikt med naturtypen. Store deler av GN1 og o_GN ligger innenfor strandsonen. I bestemmelse 6.2 lå det inne tiltak som ville kunne føre til en del inngrep som har uavklart virkning og omfang for friluftslivsinteresser spesielt, og for de strandsonerinteressene som ligger til grunn for byggeforbudet i strandsonen.

Bestemmelsene 6.1 og 6.2 er nå justert i tråd med meklingsresultat med statsforvalteren. I områdene som omfattes av statlig sikret friluftsområde tillates det nå kun enkel tilrettelegging og merking av de stiene som er inntegnet i kartet. Tilretteleggingstiltak skal etableres i samsvar med forvaltningsplan for det statlig sikrede friluftsområdet. Innenfor GN1 er tilretteleggingstiltak avgrenset til ett område, bestemmelsesområde #1. Området omfatter den høyeste toppen innenfor området. Statsforvalteren har frafalt innsigelsen på bakgrunn av endringene som er gjort. Endringene som er gjort vurderes også å imøtekomme bekymringer fra merknadshavere, om at naturen skal bygges ned og ødelegges.

Dyrket mark

Planforslaget krever at ca. 130m² dyrket mark må omdisponeres. Dette fordi eksisterende gårdsvei må utvides noe. Landbruksnemnda har behandlet spørsmålet, og har gitt aksept for omdisponeringen. I tråd med landbruksnemndas vedtak er det innarbeidet i bestemmelsene at matjord som omdisponeres skal flyttes til andre egnede jordbruksarealer. Kommunedirektøren vurderer at omdisponeringen er akseptabel.

Kulturminner

Innenfor planområdet er det registrert en lokalitet av automatisk freda kulturminne (gravrøys). Det er gjennomført arkeologiske registreringer på land i 2014 og 2022, og i sjøen i 2020. Undersøkelsesplikten anses å være oppfylt. Fylkeskommunen har bedt om at plankartet oppdateres med riktig geometri på det kjente kulturminnet. Det bes også om at enkelte bestemmelser knyttet til kulturminner, endrer ordlyd. Innspillet fra fylkeskommunen er fulgt opp og kommunedirektøren vurderer at forholdet til kulturminner er ivaretatt.

Veier og infrastruktur

Veianleggene reguleres til privat vei. Det er tatt utgangspunkt i standard for adkomstvei A1 etter kommunens veinormal, men bredden er redusert fra 4 til 3,5 meter av hensyn til landbruksarealene som veien går langs og for å videreføre standarden på Kjekstadveien.

Når det gjelder vann og avløp skal det som del av planen bygges nytt privat vann- og avløpssystem for påkobling til kommunal infrastruktur. Kommunen er i dialog om overtagelse av eksisterende vann og avløpsanlegg eid av Hove vann og kloakk, noe som imøtekommer innspillene som dreier seg om dette forholdet. Plandokumentene beskriver at eksisterende bebyggelse i området til nå har hatt privat vannforsyning fra anlegg og brønner, men vil få mulighet til å koble seg på kommunalt nett for vann og avløp.

Flere av innspillene omtaler at Kjekstadveien allerede er overbelastet og at den ikke kan belastes med økt trafikk til hyttene. Kjekstadveien er en fylkesvei og forvaltes av Agder fylkeskommune. I innspillet fra fylkeskommunen er det ikke kommet merknader knyttet til veistandarden. Dette er heller ikke problematisert i dialog med fylkeskommunen. Kjekstadveien har fartsgrense 40 km/t fram til forbi avkjørselen til hyttefeltet. Kommunedirektøren vurderer det slik at veiens standard, med smal bredde, vil bidra til å holde farten lav på strekningen. Dette vurderes som en mer trafiksikker løsning enn at veien utvides og åpner for høyere fart.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler kommunestyret å vedta planforslag for Hove hyttefelt og friluftsområde.