

Forslagsstiller: John Harald Tolnes

PLANBESKRIVELSE

Detaljregulering for Hove hyttefelt og Hove friluftsområde



Grimstad kommune

PlanID: 327

Fase:	Dato	Revisjon gjelder:
Uformelt avklaringsmøte	-----	-----
Planinitiativ	04.03.20	
Oppstartsmøte Sak 20/2881	20.03.20	
Oppstartsvarsel	03.07.20	
Planforslag til behandling	22.09.21	
Revidert planforslag	12.01.22	Oppdatert plankart og dokumenter
Revidert planforslag	28.03.23	Justert byggegrense
1. gangs behandling Sak 23/60	25.04.23	
Revisjon etter behandling TU	07.06.23	Antall tomter og snu mulighet for vei
Behandling i kommunestyret	07.11.23	
Revisjon etter behandling i KS	07.12.23	Antall tomter, endring av vendehammer
Behandling for offentlig ettersyn	25.04.23	
Høring og offentlig ettersyn frist	05.02.24	
Revisjon etter offentlig ettersyn	21.03.25	Fjernet VBAD og SMB1. Diverse endringer i dokumenter.
Teknisk utvalg 2023-2027	06.05.25	
Kommunestyret 2023-2027	15.05.25	
Vedtaksbehandling		
Kunngjøring av vedtak		

Sammendrag

Gilje Byggrådgivning AS fremmer på vegne av John Harald Tolnes forslag til detaljreguleringsplan for Hove hyttefelt og Hove friluftsområde i Grimstad kommune. Planen omhandler regulering av utlagt areal (FB06) i kommuneplanen til fritidsbebyggelse og areal til småbåtanlegg (SB07) i Hovekilen. I tillegg er det tatt med nødvendige arealer til vei, parkering og infrastruktur samt Hove friluftsområde.

Reguleringsplanen for Hove hyttefelt omfatter del av gnr. 168/1 Hove gård og hele gnr. 168/83 for Hove friluftsområde. Friluftsområdet er utgått fra gnr. 168/1, eies av staten ved Klima- og miljødepartementet og forvaltes av Grimstad kommune.

Adkomst til området vil skje ifra fylkesvei 3612 (Kjekstadveien) og går så i trase for dagens gårdsvei fram til hyttefeltet. Veibredden er redusert fra 4 meter (A1 vei) til 3,5 meter med breddeutvidelse av hensyn til landbruk, terreng og miljø. Slik at veiens funksjon tilpasses behovet uten at den blir for dominerende og medfører for store terrenginngrep. Adkomstveien er også privat. Adkomst til friluftsområdet skjer via adkomstvei KV1 til parkering o_P. Allmennheten vil dermed få bedre adkomst for ferdsel og opphold i planområdet.

Det vil innenfor planen ikke anlegges veier eller nye bygg i 100 meters beltet til sjø.

Tomtene i hyttefeltet er gjort store, og imøtekommer et sterkt ønske fra naboer om lav utnyttelse lik fritidseiendommene ellers i området. Det gir færre tomter, men det gir også gode kvaliteter for eiere- og brukere i området.

Parkering for allmennheten kan skje på parkeringsplass o_P i begynnelsen av feltet mens parkering for hyttene skjer på den enkelte fritidseiendom eller annet areal der parkering etter plan og bestemmelser er gjort mulig. Renovasjon blir etablert som en fellesløsning for alle hyttene i hytteområdet i f_RA eller PP. Renovasjonsløsningen vil også gjelde for Valvika hyttefelt.

Avgrensing og høyder for tomtene er vist i plankartet og utforming av områdene vil måtte skje innenfor bestemmelsene for det enkelte arealformål og tomteeiendom.

Utbyggingen tilrettelegger for ordnet vann- og avløp der også hytteeiere i Valvika hyttefelt og Havnevåg hyttefelt kan gis mulighet for påkobling. Et større område vil dermed kunne saneres og da bety en betydelig miljøgevinst for området.

Geolog har vurdert berggrunnen for sulfid. Det er stor lokal variasjon i sulfid innenfor små avstander, men geolog har ikke funnet forhøyede sulfidverdier innenfor aktuelt tiltaksområde for nytt hyttefelt.

Med hensyn på medvirkning så ble det under planarbeidet avholdt et møte med Valvika hyttefelt, og under innspillsperioden så kom Valvika hyttefelt som vel med egen uttalelse til reguleringsplanarbeidet, men hytteiere kom også enkeltvis og gruppevis med synspunkter til planarbeidet. Deres innspill er oppsummert-, kommentert og vedlagt i sin helhet.

INNHold

Innhold	4
1 Bakgrunn	7
1.1 Om planområdet	7
1.2 Hensikten med planen	7
1.3 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	7
1.4 Tidligere vedtak i saken	7
2 Planprosessen.....	8
2.1 Oppstartsmøte	8
2.2 Oppstart av planarbeider (annonsering) og utbyggingsavtale	8
2.3 Krav om konsekvensutredning	8
3 Planstatus og rammebetingelser	9
3.1 Overordnede planer	9
3.2 Gjeldende reguleringsplaner i selve planområdet.....	10
3.3 Tilgrensende planer	11
3.4 Planretningslinjer/rammer/føringer	11
3.4.1 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	11
3.4.2 Kommunale planretningslinjer/rammer/føringer	12
3.4.3 Kommunale veiledere og normaler	12
3.4.4 Avtaler og offentlige hensikter med friluftsområdet.....	12
3.4.5 Utbyggingsavtale	13
4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.....	14
4.1 Hove gård	14
4.2 Hove friluftsområde og bruk.	15
4.3 Registrerte naturmiljø og miljøkvaliteter	16
4.4 Landskap og stedets karakter	19
4.5 Grunnforhold.....	19
4.5.1 Berggrunn	19
4.5.2 Løsmasser	20
4.6 Vassdrag	21
4.7 Naturressurser dyrka mark og skogsmark.....	22
4.8 Kulturminner og kulturmiljø	22
4.9 Bruk av strandsone	23
4.10 Turveier og stier	25

4.11	Barns interesser	26
4.12	Energi og klima	26
4.13	Forurensing (berggrunn, løsmasser og sediment)	26
4.14	Fuglereservat – Sundholmen	26
4.15	Vei og infrastruktur	31
5	Beskrivelse av planforslaget	32
5.1	Avgrensing av planområdet	32
5.2	Planlagt arealbruk	32
5.3	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	33
5.4	Rekkefølgebestemmelser	36
5.5	Energi, klima og miljø	37
5.6	Estetikk	37
5.7	Kulturminner	37
5.8	Parkering	37
5.9	Solforhold	38
5.10	Sosial infrastruktur, treffpunkt og møteplasser	39
5.11	Trafikkløsning	39
5.12	Teknisk infrastruktur	40
5.13	Universell utforming	40
6	Konsekvensutredning	41
7	Virkninger/konsekvenser av planforslaget	42
7.1	Avgrensing av plan	42
7.2	Adkomst	42
7.3	Barns interesser	42
7.4	Bygg og utforming	43
7.5	Båthus	45
7.5.1	Båthus	45
7.6	Fuglereservat - Sundholmen	45
7.7	Folkehelse	46
	Interessekonflikter	46
7.8	Klima	46
7.9	Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi	46
7.10	Landbruk	46
7.11	Landskap og vegetasjon	47
7.12	Miljøhensyn -forholdet til kravene i kapittel II i Naturmangfoldloven	49

7.13	Naturmangfold	53
7.14	Parkering	53
7.15	Risiko- og Sårbarhetsanalyse (ROS)	53
7.16	Renovasjon.....	55
7.17	Sikkerhet.....	55
7.18	Snø	55
7.19	Sol og skygge	55
7.20	Sosial infrastruktur	55
7.21	Stier	56
7.22	Støy, støv og utslipp	56
7.23	Teknisk infrastruktur.....	56
7.24	Terrenginngrep	56
7.25	Universell tilgjengelighet	56
7.26	Utnyttelse.....	56
7.27	Vann, tak- og overvann	57
7.28	Vannforskriften § 12.....	57
7.29	Veier	57
7.30	Økonomiske konsekvenser	58
7.31	Avveining av virkninger	58
8	Vedlegg	60

1 Bakgrunn

1.1 Om planområdet

Planområdet omfatter del av gnr. 168/1 og gnr. 168/83.

Hove gård (168/1) eies av John Harald Tolnes mens gnr. 168/ 83 eies av Staten ved Klima- og miljødirektoratet, og forvaltes av Grimstad kommune.

1.2 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å regulere arealer til fritidsformål, småbåtanlegg og friluftsområde som avklart i kommuneplanens arealdel (2020).

1.3 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller og grunneier:

John Harald Tolnes, Kjekstadveien 148, 4887 Grimstad.

Plankonsulent:

Gilje Byggrådgivning AS ved Hans Petter Gilje, Vafjellveien 1, 4887 Grimstad.

1.4 Tidligere vedtak i saken

Planutvalget i Grimstad kommune vedtok i 2013 med seks mot en stemme at det kunne meldes oppstart av planarbeider på gnr. 168/1 som det nå fremmes forslag om. Tidligere rådmann har også i eget møte mellom forslagsstiller og kommune, uttalt seg positivt om regulering til fritidsformål på eiendommen.

2 Planprosessen

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

2.1 Oppstartsmøte

Planarbeidet ble innledet med et oppstartsmøte den 20.03.2020. (Vedlegg 7).

2.2 Oppstart av planarbeider (annonsering) og utbyggingsavtale

Planarbeidet ble annonsert med oppstart av utbyggingsavtale i Grimstad adresse-tidene med hørings svar innen 24.08.2020. Det ble da meldt oppstart for hele landbrukseiendommen og hele statens eiendom med mulighet for senere innskrenkninger når det kom til selve planarbeidet. Utbyggingsavtale ble annonsert spesielt med tanke på tiltak og brukerforhold for og på eiendommene som måtte behøve en nærmere avklaring i avtale.

2.3 Krav om konsekvensutredning

Grimstad kommune har konkludert med at planarbeidet ikke utløser krav til konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven § 12-3 tredje ledd jf. § 4-2 og forskrift om konsekvensutredninger.

Hendelsesforløpet for planarbeidet er ellers vist i tabellen under.

Hendelse	Dato	Vedlegg
Oppstartsmøte med Grimstad kommune	20.03.2020	
Referat fra oppstartsmøte	07.04.20 Rev. 08.07.20	7
Oppstart av detaljregulering - varslingskriv	03.07.2020	8
Medvirkningsmøte med Valvika vel.	18.07.2020	
Frist for innspill planarbeider og innspill	27.08.2020	9

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnede planer

3.1.1 Fylkeskommunale planer

Regionplan Agder 2030 med undertekst: attraktiv, samskapende og bærekraftig, er et overordnet strategisk styringsinstrument retningsgivende for hele Agder. Regionplanen ble vedtatt i 2019, og har føringer for utvikling av følgende fokusområder:

- Agder – en bærekraftig region med lave utslipp og gode levekår
- Utfordringer og muligheter for Agder i 2019
- Attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter
- Verdiskaping og bærekraft
- Utdanning og kompetanse
- Transport og kommunikasjon
- Kultur

Med følgende underformål:

1. Næringsutvikling og samarbeid om nye arbeidsplasser
2. Levekår, likestilling, inkludering og mangfold
3. Klima og miljø

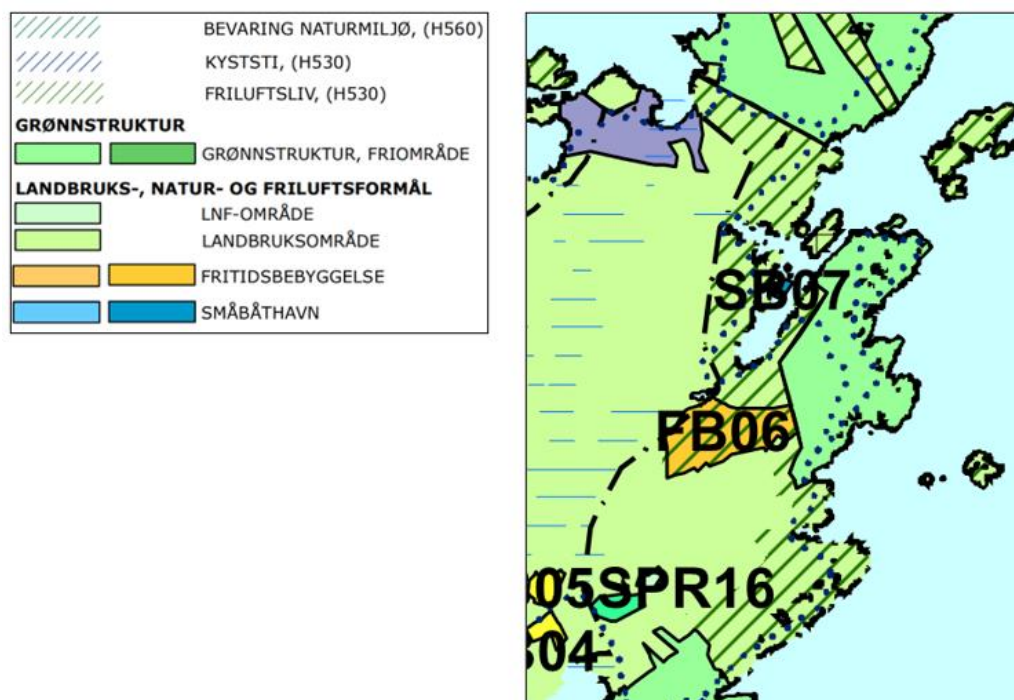
Fylkesplanen omhandler ikke fritidsbebyggelse spesielt, men uttrykker ønske å sikre grøntområder og vassdrag samt skape gode koblinger mellom møteplasser og nærturområder.

3.1.2 Grimstad kommunes kommuneplan

For de arealformål og den arealbruk som er aktuell i denne planen så er det i kommuneplanens bestemmelser lagt en rekke føringer. I forhold til landbruk og byggegrense til dyrka mark, grønnstruktur, kyststi, parkering, båthavner samt landskap og vegetasjon mv. De aktuelle tema og hensyn tatt opp, vurdert og hensyntatt i plankart og beskrivelse.

3.2 Gjeldende reguleringsplaner i selve planområdet

Planområdet omfatter arealene FB06 og SB07 i kommuneplanen for fritidsbebyggelse og småbåtanlegg, men ingen arealer er regulert. Se figur 1.



Figur 1: viser utsnitt for området i kommuneplanen med områdene FB06 og SB07 samt areal for grønnstrukturplan (2015-2027).

Grønnstrukturplanen er innarbeidet med prioriterte arealer og ønsker i kommuneplanens arealdel. Området for Kjekstadneset og Hoveneset er i planen for grønnstruktur omtalt slik:

Område	Tidligere planstatus i kom. plan	Beskrivelse	Tiltak i planen / status i planen	Aktuelle tiltak utenfor planen
Kjekstadneset og Hoveneset	Arealformål grønnstruktur store deler i offentlig eie	Naturområde med stier og gode badestrender. Hoveneset med gravhauger av internasjonal klasse. Gode fiskemuligheter	Offentlig eid område videreføres med GF formål i plankart. Privat eid del: LNF med hensynssone friluftsliv. Framtidig kyststi	Opparbeide p-plass. Forbedre eksisterende strender. Gjennomføring av kyststi.

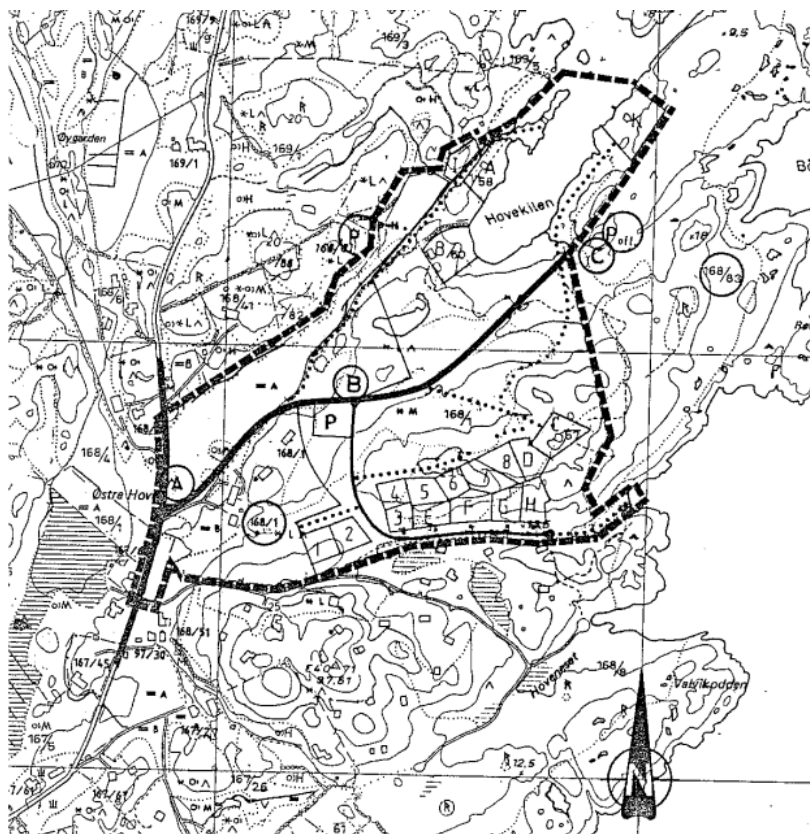
Vedr. kyststi så er det en offentlig målsetning om å etablere en sammenhengende kyststi gjennom fylket. I kommuneplanens arealplankart så er forslag til kyststi tegnet inn som framtidig ønsket turvei. Slik også over gnr. 168/1 med intensjon om å

inngå avtale med grunneiere på gnr. 168/1 om å kunne merke, skilte og tilrettelegge for ferdsel også på denne eiendommen.

I valg av trase for kyststi så har kommunen under arbeidet med kommuneplanen sett på opplevelsesverdi, mulighetene for gjennomføring og tilgjengelighet slik at det kan bli mulig å få til en sti med varierte opplevelser samtidig som traseen kan være farbar store deler av året for folk flest. Det er derfor mange steder foreslått en trase som går langs etablerte stier og turveier med utstikkere til utsiktspunkt, svaberg og strender. Det har også vært fokus på å få til sløyfer som kan gi gode rundturer. (Kilde: Grønnstrukturplanen for Grimstad kommune). Kyststien over 168/1 ble av kommunen i grønnstrukturplanen gjort om og tegnet inn slik den ble foreslått av grunneier. Georeferert grunnlag for kyststien er lagt inn i plankartet slik det foreligger i kommuneplanen.

3.3 Tilgrensende planer

Planområdet eller tilgrensende arealer har ingen arealer som er regulert, men det foreligger en gammel hyttedisposisjonsplan for Valvika hytteområde vist i figur 2.



Figur 2: Viser hyttedisposisjonsplan for Valvika hytteområde.

3.4 Planretningslinjer/rammer/føringer

3.4.1 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019-2023)
- Statlige planretningslinjer for planlegging i sjøområde (Oslo og Viken) 2021
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).

3.4.2 Kommunale planretningslinjer/rammer/føringer

- Kommuneplanen for Grimstad -skriftlig del 2015-2027
- Kommuneplanen for Grimstad – arealdel 2020-2032
- Grønnstrukturplan (2015-2027).
- Landbruksplan (2006)
- Klima, miljø og energiplan (2019-2022)

3.4.3 Kommunale veiledere og normaler

- Veinormal for Grimstad kommune (2019).
- Normaler for uteområder i Grimstad kommune (2019).

Ut over det som er bestemt i kommuneplan, planer for grønnstruktur og landbruk med tilhørende bestemmelser og retningslinjer samt avtale for friluftsområdet nedenfor så er det ikke kjent at det foreligger noen spesielle forhold for området.

3.4.4 Avtaler og offentlige hensikter med friluftsområdet

Det er mellom Miljøverndepartementet og eier av gnr. 168/1 inngåtte avtale som gir rett til bruk av kjørevei over gnr. 168/1 fra Kjekstadveien og fram til *parkeringsplass** på gnr. 168/83 (Statens eiendom).

**Parkeringsplass vil da måtte ligge innenfor 100 meters grensen til sjø.*

Hele avtaleteksten er gjengitt nedenfor:

A V T A L E

Mellom eier av gnr. 168, bnr. 1 i Grimstad kommune, Trine Lise Tolnes og eier av gnr. 168, bnr. 83 Staten v/miljøverndep. ved Direktoratet for naturforvaltning er det inngått følgende avtale:

1. Eier av gnr. 168, bnr. 1 i Grimstad kommune gir herved eier av gnr. 168, bnr. 83 Staten v/miljøverndep. rett til å anlegge og bruke kjørevei over gnr. 168, bnr. 1 fra fylkesveien og frem til p-plass på gnr. 168, bnr. 83 i samsvar med bygningsrådets vedtak i sak 1006/88. Veien skal kunne opparbeides etter kommunale veinormer og skal være åpen for almann/offentlig bruk.
2. Denne avtale skal tinglyses hvorav parten hver skal ha ett eksemplar. Tinglysningsgebyret skal belastes eier av gnr. 168, bnr. 83 Staten v/miljøverndep. ved Direktoratet for naturforvaltning.

Grimstad 28/3 1988

Trine Lise Tolnes
Eier av gnr. 168, bnr. 1

Det kgl.miljøverndep.
v/dir. for naturforvaltning
Eier av gnr. 168, bnr. 83

3.4.5 Utbyggingsavtale

Reguleringsplanen ble annonsert med mulighet for inngåelse av utbyggingsavtale, men det er ikke inngått noen utbyggingsavtale eller intensjon om slik avtale med kommunen.

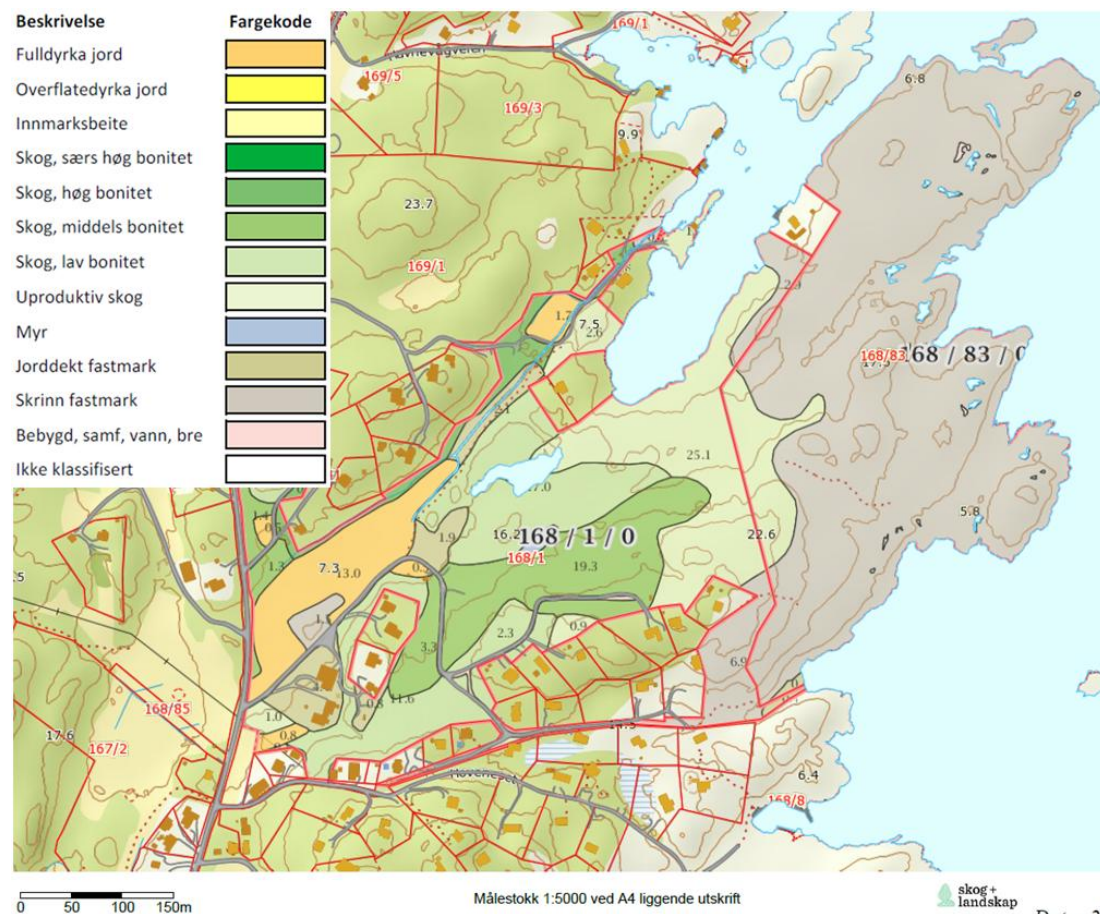
4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Hove gård

Hove gård er et lite tradisjonelt gårdsbruk på totalt 141 dekar. Våningshuset er et eldre skipperhus med et tilbygg samt driftsbygning, stabbur, stall og naust.

Jordbruksarealet er til sammen 16,5 dekar, 31,6 dekar produktiv skog mens resten er eiendommen er lavproduktive arealer egnet for ny bebyggelse og allmenn bruk.

Husdyrhold med storfe og småfe på eiendommen ble avsluttet for mange år siden, og produksjonen på eiendommen er i dag småskala planteproduksjon og vedproduksjon. Arealfordelingen for eiendommen er som vist i figur 3 og tabell 1 nedenfor.



Figur 3: Viser arealfordeling på gnr. 168/1 vurdert som landbruk. Kilde: Skog og Landskap.

Tabell 1 viser arealfordelingen på gnr. 168/1 –jamfør figur 3.

Dyrka jord	Fulldyrka jord klasse 1	14,8	1 prioritet jord iflg. landbruksplanen
	Fulldyrka jord klasse 2	1,7	2 prioritet jord iflg. landbruksplanen
Skog	Særs høg bonitet	0	
	Høg bonitet	5,6	
	Middels bonitet	26	
	Lav bonitet	34,9	
	Uproduktiv skog	31,4	
Utmark	Myr	0,5	
	Åpen jorddekt mark	9,9	
	Åpen grunnlendt mark	11,6	
	Bebyggelse, samf., vann.	3,6	
Sum areal		141,4	Kilde: Skog og Landskap

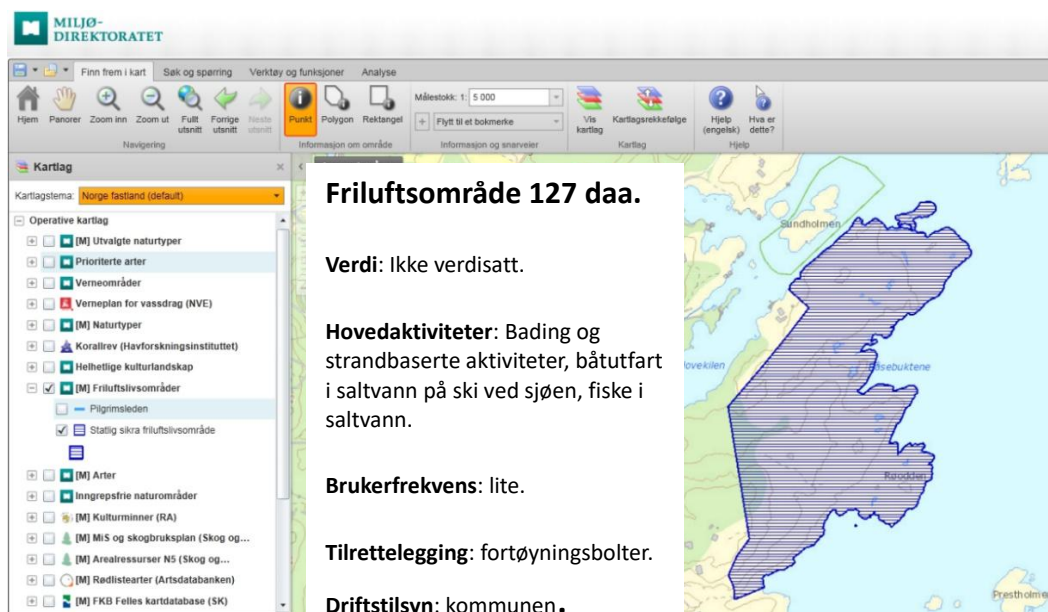
4.2 Hove friluftsområde og bruk.

Areal på bnr. 83 er avsatt til friluftsområde i kommuneplanen.

Arealet er på 127 dekar, og er i sin «helhet» åpen jorddekt eller skrin fastmark.

Arealet for friluftsområdet ble for 65 år siden brukt til husdyrbeite, og var da tilnærmet fritt for høyere vegetasjon. Eiendommen har siden Statlig overtakelse ikke vært skjettet og er i dag på steder med et tilstrekkelig jorddekke tilgrodd med lauv og krattvegetasjon.

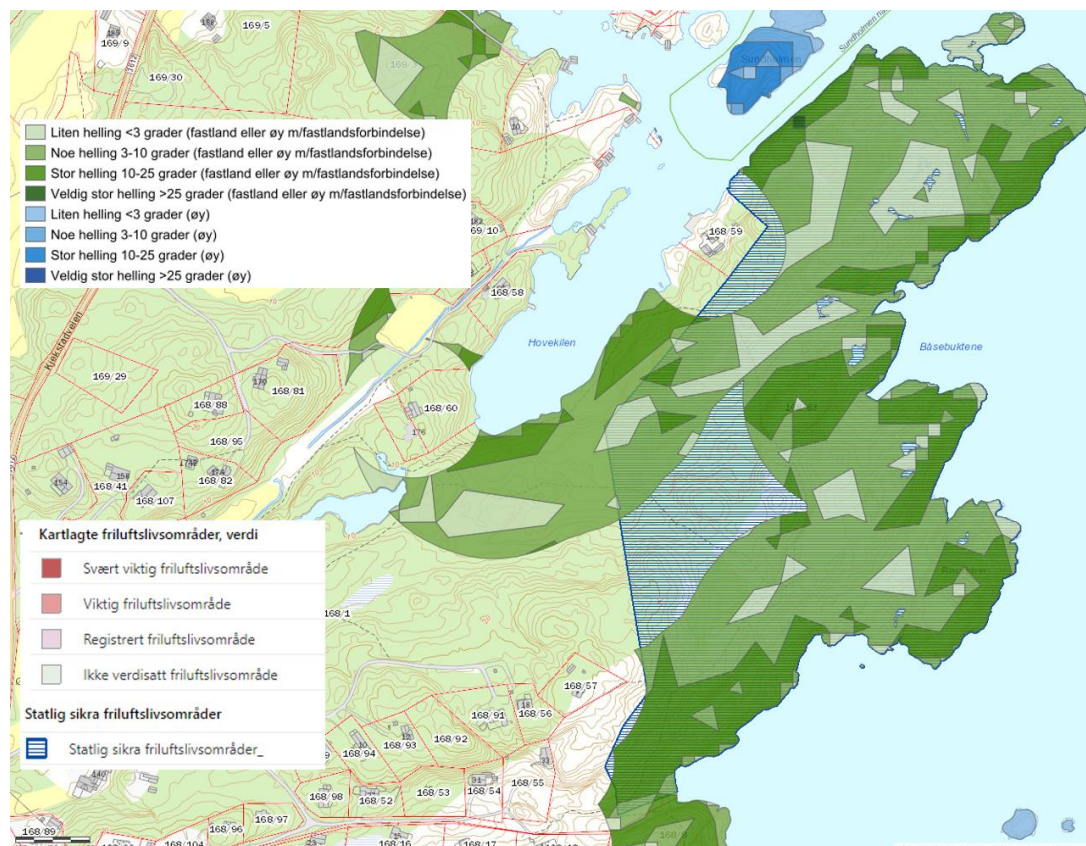
Miljødirektoratets database oppgir at områdets verdi ikke er verdsatt, men at hovedaktiviteter er: bading og strandbaserte aktiviteter, båtutfart og fiske. Se figur 4.



Figur 4: fra Miljødirektoratets database viser bnr. 83 avsatt som friluftsområde med direktoratets opplysninger og verdifastsetninger. Arealene på bnr. 83 er i sin «helhet» åpen jorddekt eller skrin fastmark. Kilde: Skog og landskap.

Friluftsområdet er beskrevet til å være lite brukt og tilrettelagt med fortøyningsbolter.

Tilgjengelig strandsone med helningskart er vist i figur 5.

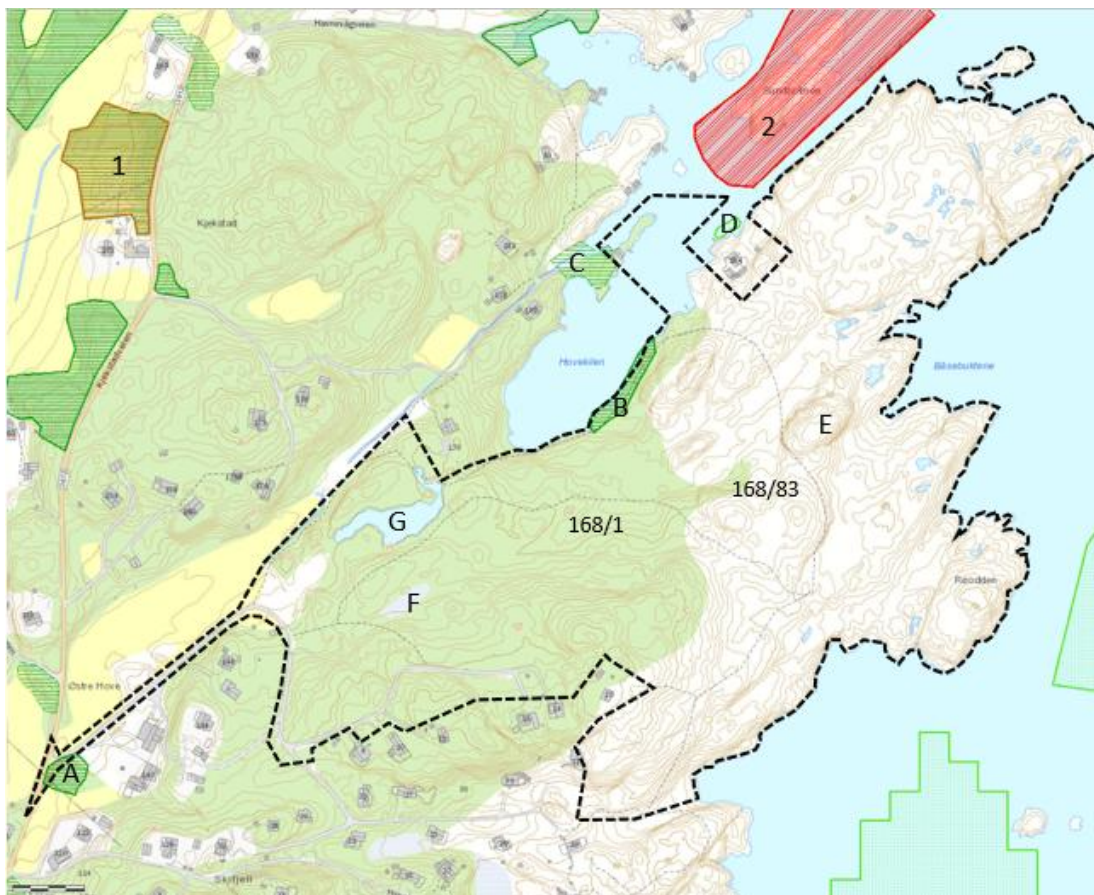


Figur 5: Viser statlig sikret friluftsområde (hele eiendommen på gnr.168/83, tilgjengelig strandsone og helningsgrad. Kilde: Naturbase.

4.3 Registrerte naturmiljø og miljøkvaliteter

Områdets naturkvaliteter er beskrevet ut ifra Miljødirektoratets naturbase. Ref. figur 6 som viser at:

1. Det er ingen utvalgte naturtyper i planområdet, men et prioritert område (område 1 i figur 6) ligger langs hovedvegen videre mot Bufjord camping.



Figur 6: Viser en sammenstilling av natur- og miljøkvaliteter for gnr. 168/1,83. Kilder: Miljødirektoratet (naturbase). Benevnelser med tall og bokstaver er beskrevet i teksten.

2. Det fins ingen prioriterte arter innenfor tiltaksområdet i planen, men det er registrert tre rødlistearter (med særlig stor forvaltningsmessig interesse) innenfor Hove friluftsområde (**E**). Dette omhandler truede arter som: Strandkjeks (*Ligusticum scothicum scothicum*), småsmelle (*Atocion rupestre*) og ask (*Fraxinus excelsior*). Likeså er det registrert fire arter av stor forvaltningsmessig interesse: blåbringbær (*Rubus caesius*), Steinstorkenebb (*Garanium columbinum*), krabbekløver (*Trifolium campestre*) og åkerkrokhals (*Anchusa arvensis avensis*).
3. Planområdet omfatter ingen prioriterte verneområder, men Sundholmen fuglereservat (**2** i figur 6) ligger like nord for planområdet.
4. Det er registrert viktige naturtyper på eiendommene som vist i figur 6:
 - 1) Et viktig område **A** ved avkjørsel til gnr. 168/1, har store gamle trær.
 - 2) Et viktig område **B** med strandeng og strandsump og
 - 3) Et lokalt viktig område **C** med strandeng og strandsump.



Område B



Område C

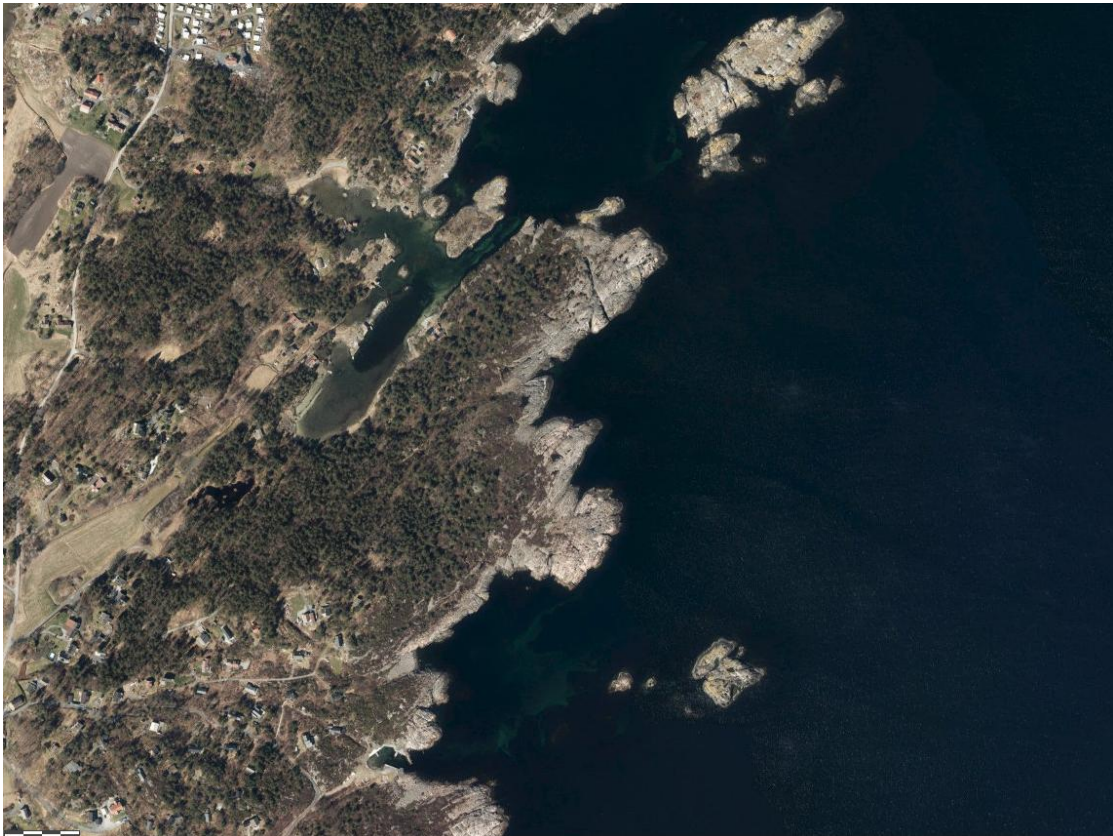
Det er registrert en mindre myr (**F**) i figur 6 på cirka 0,5 dekar i skogsområdet. Myra er i gjengroingsfase og har triviell vegetasjon uten forekomst av spesielle arter. Det fins også et ålegressområde (**D**) i Hovekilen av lokal verdi. Område **G** er et tilbakeført tjern som var helt gjengrodd.

Det fins ellers ingen vassdrag eller nasjonalt- eller regionalt viktige kulturlandskap i planområdet. Dreneringsløp (grøft) ifra dyrka marka til Hovekilen går tørr sommers- tid, og er ikke gytebekk for fisk.

Naturtyperegistrering i skogsareal i området for tiltak viser ingen spesielle funn.

4.4 Landskap og stedets karakter

Eiendommene med Hove gård og Hove friluftsrområde ligger innenfor området vist i Figur 7. Hove gård ligger lunt til på landsiden mens Hovekilen og Havnevåg ligger i beskyttet sjøområde. Friluftsområdet på Hoveneset ligger derimot eksponert til med storhavet rett imot uten noen beskyttende skjærgård utenfor.

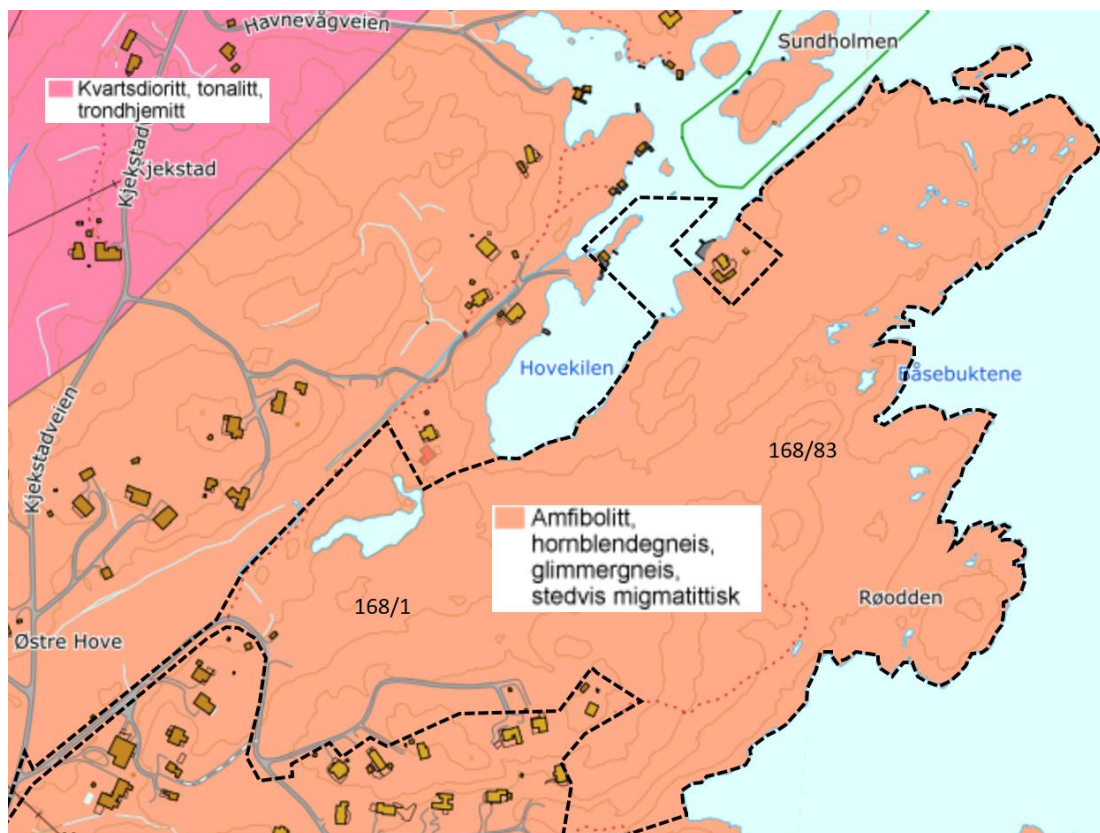


Figur 7: Viser flybilde over Hove gård, Hoveneset friluftsområde og Hovekilen. Kilder: Naturbase.no

4.5 Grunnforhold

4.5.1 Berggrunn

Berggrunnen i området på Hove består ifølge Norges geologiske undersøkelser (NGU) av gneis. Jamfør figur 8.



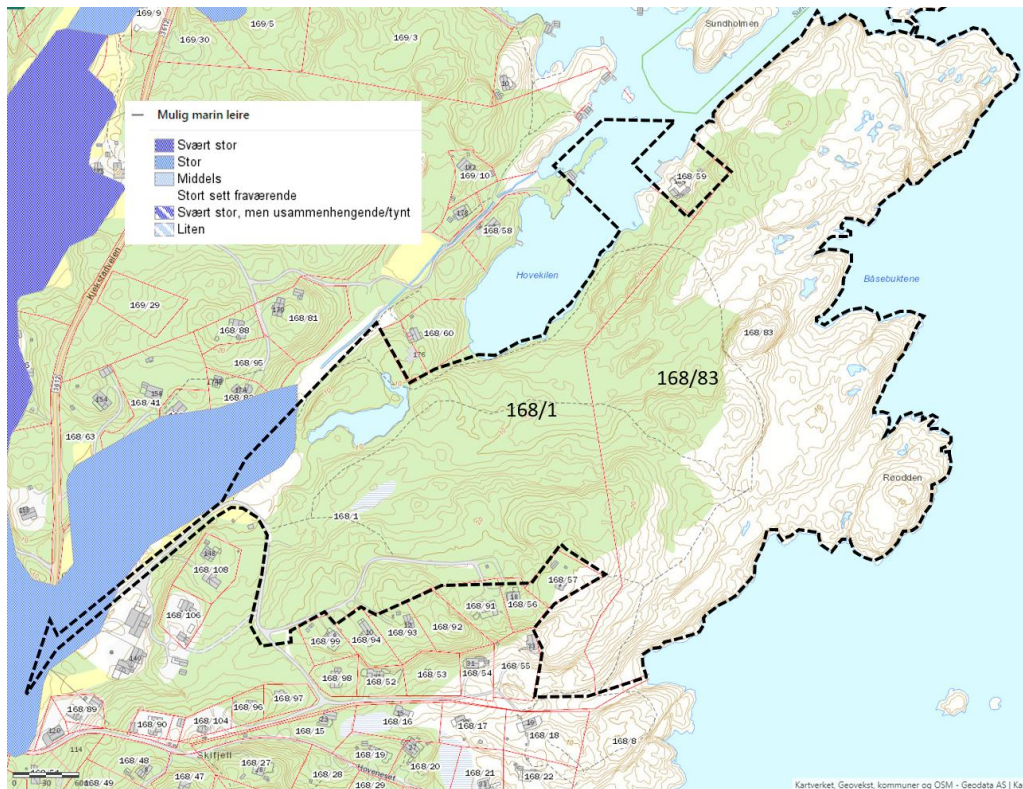
Figur 8: Viser forekommende bergarter i planområde. Kilde: NGU.no

Gneisen er en udifferensiert båndgneistype. Der hovedbergart er amfibolitt, hornblendegneis, glimmerskifer (biotitt) stedvis migmatittisk (oppsmelting av tidligere bergart).

Berggrunnen er vurdert av geolog, og det viser seg at berget har stor lokal variasjon i sulfidinnhold innenfor små avstander. Berggrunnen for nytt hyttefelt har imidlertid iflg. utført undersøkelse fra COWI, ikke forhøyede sulfidverdier med behov for særskilt tiltaksplan. Jamfør vedlegg 10.

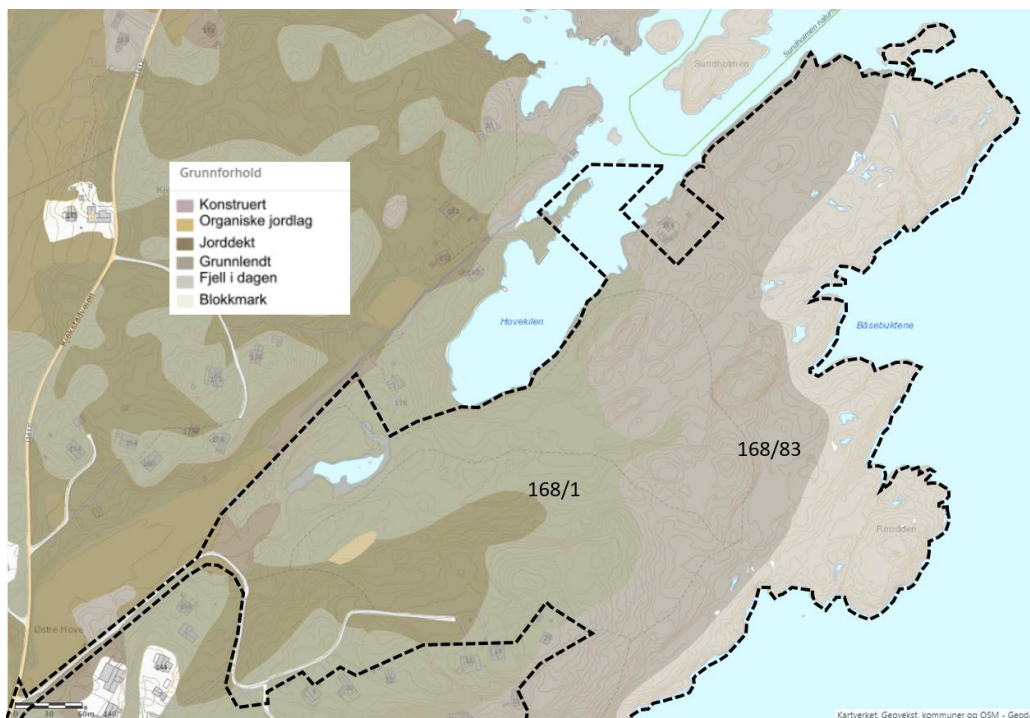
4.5.2 Løsmasser

Grunnlagkartene fra NGU/NVE viser at marin leire kan finnes under dyrka mark (og lag med mergelholdig sand). Men ikke innenfor aktuelt byggeområde til fritidsformål i kommuneplanen.



Figur 9: Viser marin grense i nær til planområdet. Kilde: NVE.no

Planområdet har overveiende et tynt løsmassedekke som vist i figur 10.



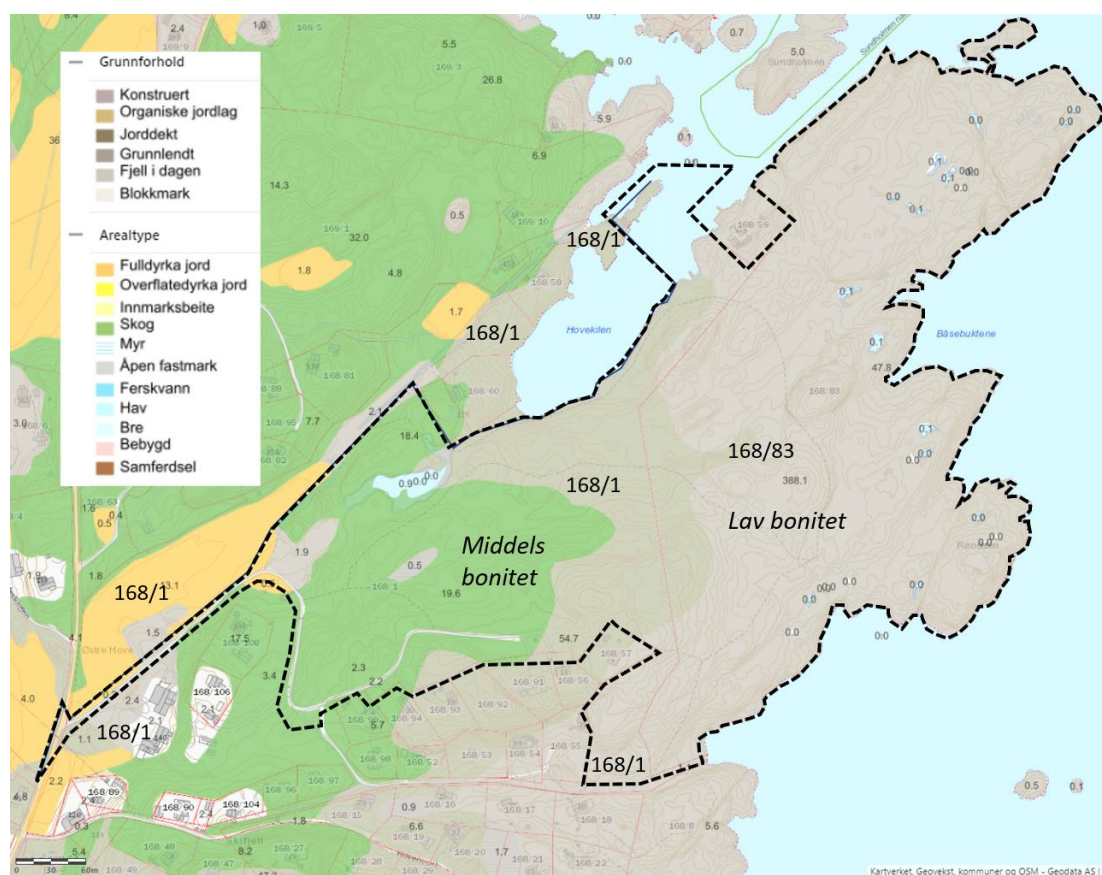
Figur 10: Viser forekommende løsmasser i planområde. Kilde: NVE.no.

4.6 Vassdrag

Området har ingen vassdrag (flomfare), og dammen (G) i figur 6 som var grodd igjen, ble gravd ut og tilbakeført for noen år siden.

4.7 Naturressurser dyrka mark og skogsmark

Arealene i planområdet har som vist i figur 10 et tynt løsmassedekke begrensede for vekst og vegetasjon. Figur 11 viser at området for ny bebyggelse har middels- og lav bonitet blandingsskog (lysegrønt og grågrønt) mens arealene på bnr. 83 har mye fjell i dagen (gråbrunt).



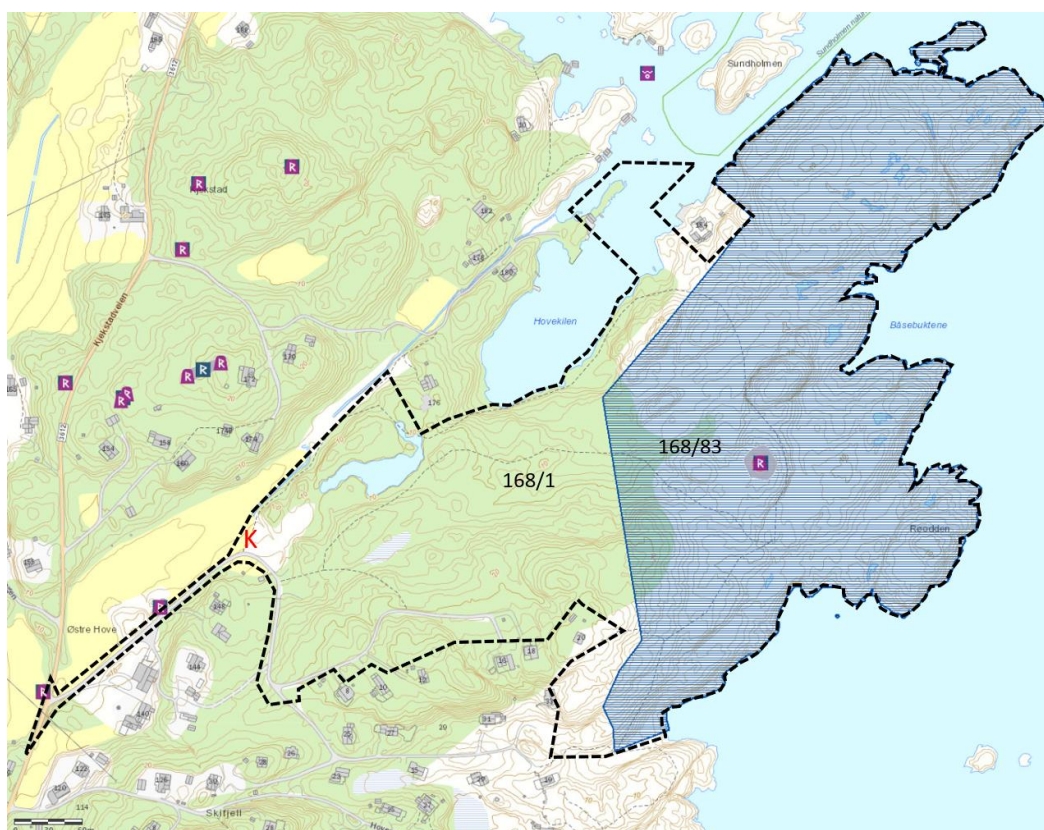
Figur 11: Viser arealfordelingen på eiendommene gnr. 168/1 og 83 med dyrka jord, skogsmark og andre arealer. Kilde: Naturbase. Område for ny bebyggelse har middels- og lav bonitet skogsmark.

4.8 Kulturminner og kulturmiljø

Aust-Agder fylkeskommune ved fylkeskonservator gjennomførte vår/sommer 2014 en kulturminneregistrering av utmarksarealene på gnr. 168/1,83. Fra før er det et kjent automatisk fredet kulturminner innenfor planområdet (Askeladden id. 33227) som består av to steinlegginger og en gravrøys. Følgerevet fra fylkeskonservator sier om de registrerte forhold:

«Kulturminnene ble kontrollregistrert, og det ble vurdert at de registrerte steinleggingene ikke fremstår som fornminner og er trolig konstruksjoner fra etter-reformatorisk tid, og er dermed ikke fredet. Gravrøysens kartfesting ble innmålt og ny lokalitetsavgrensning er lagt inn i Askeladden».

Det ble i 2014 ikke gjennomført arkeologisk registrering i dyrket mark eller tidligere dyrket mark da det ikke er planlagt tiltak på disse arealene. Figur 12 viser forekomst av kulturminner i området. Det ble ikke påvist nye automatisk fredete kulturminner i registreringen.



Figur 12: Viser registrerte kulturminner på eiendommene. Kulturminneundersøkelsen på 2021 innmark i område K medførte ikke nye funn av automatisk fredede kulturminner. Kartkilde: Naturbase.no.

Fylkeskonservators fagrapport for registreringsarbeidet ligger ved som vedlegg 6.

I forbindelse med oppstart av planarbeider så ble det meddelt krav om tilleggsundersøkelse for et areal K i figur 12 som det ikke skal skje tiltak på. Området ble undersøkt våren 2022, og det ble ikke gjort funn. Jamfør rapport f20/23708 vedlegg 6b for undersøkelsen.

4.9 Bruk av strandsone

Strandsona i Hovekilen ved naustområdet på gnr. 168/1 er som vist i figur 13 tilgjengelig fra landside over et lite «eid» med opphøyd kjørevei fram til svabergene før sjøbu. På baksiden av sjøbu er det litt vanskelig framkommelig inntil man igjen er ute på svaberget.

Sjøområdet for odden brukes i dag i hovedsak som fortøyningsområde for småbåter. De fleste båtene har landfeste og fortøyning til blåse med moringer i sjø. En slik fortøyningsmåte er arealkrevende og behøver mange moringer i sjø slik det også er vist i figur 13.



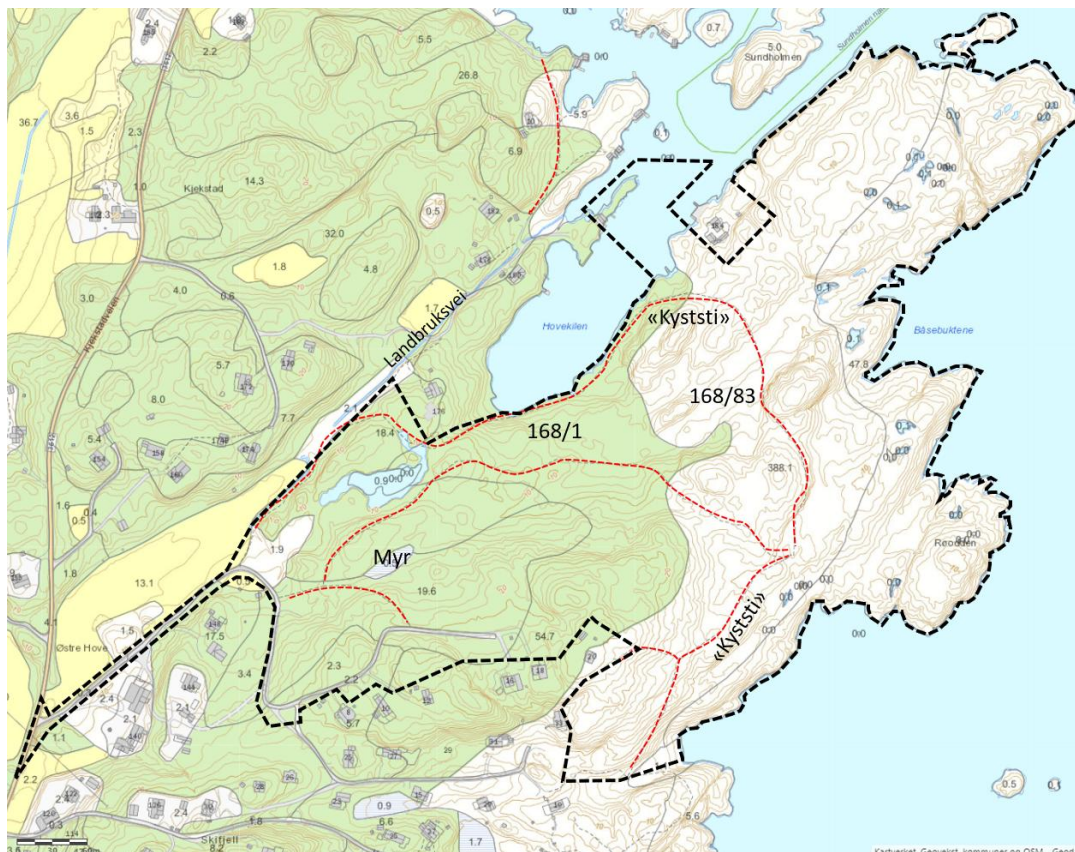
Figur 13: Viser arealbruk i sjø og fortøyning på gnr. 168/1 i Hovekilen. (Kilde: Grimstad kommunekart).

På statens eiendom er det utført liten grad av tilrettelegging bortsett ifra etablering av noen fortøyningsbolter.

4.10 Turveier og stier

Det finnes flere kjøreveier i skogsmarka og ellers tråkk og stier både i utmarka og i friluftsområdet. Jamfør figur 14.

Ifra fra gammel landbruksvei mellom Hove gård og Hovekilen så er det markert en sti langs Hovekilen mot øst i friluftsområdet og videre mot syd til Valvika. Denne stien er vist som kyststi i kommuneplanen (og inntatt i plankartet).



Figur 14: Viser veier og stier (rødt) innenfor planområdet. Kilde: Naturbase.

Vedrørende turveier så uttrykker kommuneplanens § 6.2 om grønnstruktur juridiske linjer (pbl 11-7 nr.3) og § 6.2.1 at nye turveier skal følge krav til standard, størrelse og avstand som beskrevet i normal for utomhusanlegg i Grimstad kommune. Mens § 2.11.6 om stier og turveisammenhenger sier:

- a) Ved tiltak (pbl § 1-6) skal viktige eksisterende stier og snarveier videreføres.
- b) Ved planlegging og utbygging av (større områder) skal det tilstrebes å etablere et overordnet turveinett hvor de sentrale delene omgis av et turdrag, jf. Retningslinje 6.1, og det skal skapes sammenheng mellom ny intern grønnstruktur/sti-/turveinett og eksisterende tilgrensende grønnstruktur/sti-/turveinett. Det skal tilstrebes å lage rundløyper.

Om kyststi så sier kommuneplanens § 6.2.3:

- a) Merking og skilting skal skje etter avtale med grunneier eller reguleringsplan. Merking av stien skal være lik for hele strekningen gjennom kommunen.
- b) Forslag til framtidig kyststi er en prinsippløsning. Det åpnes for muligheten til mindre endringer i traseen så lenge sammenhengen og vesentlige opplevelseskvaliteter videreføres.

Kyststien kan ellers etter retningslinjene variere i standard og grad av tilrettelegging.

4.11 Barns interesser

Området har i dag ikke noen spesiell tilrettelegging for barn, men grunneier har gitt tillatelse til at hans utmarksareal har blitt brukt av besøkende til ekskursjoner mv.

4.12 Energi og klima

Området har spredt fritidsbebyggelse og innlagt elektrisitet. Mange hytter har vedfyring som alternativ energibærer for varme.

4.13 Forurensing (berggrunn, løsmasser og sediment)

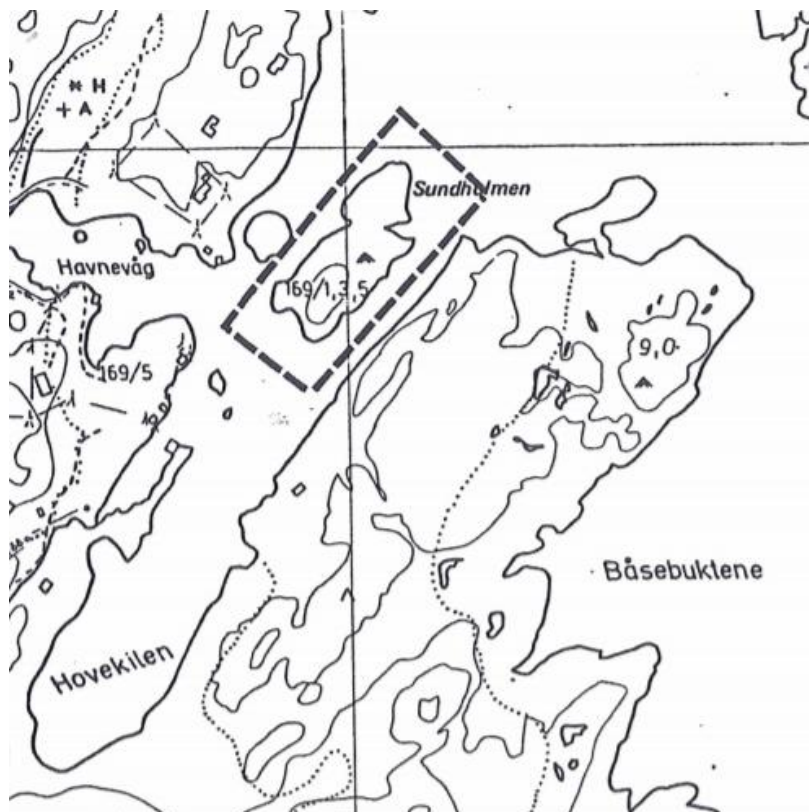
Geolog (COWI) har vurdert berggrunnen (vedlegg 10) og funnet at bygge- og tiltaksområdet ikke har sulfidholdig grunn som omfattes av bestemmelsene i forurensningsloven. Geolog uttrykker at: *«I tilfelle det blir sprengning der hvor hyttefelt etableres, kan massene brukes til fylling uten noen form for tiltak»*.

(Vedrørende prøven i vedlegg 10 som viste sulfidinnhold over grenseverdi så var det tilkjørte masser fra annen eiendom som er fjernet av den som la dem der).

Det er i miljødirektoratets grunndatabase for forurenset grunn ikke registrert forurenset grunn i området. Det er ikke mistanke om forurenset grunn, og det er da heller ikke krav om tiltaksplan.

4.14 Fuglereservat – Sundholmen

Sundholmen naturreservat ble fredet ved kongelig resolusjon 28. mars 1980 med formål om å verne livsmiljøet for sjøfuglene, plante- og dyrelivet. Fredningsområdet gjelder selve holmen og 10 til 50 meter av sjøområdet utenfor holmen. Se fig.15-16.



Figur 15: Viser Sundholmen fuglereservat ytterst i Hovekilen. (Kilde: Naturbase.no).

Fredningsbestemmelsene for Sundholmen naturreservat i Grimstad kommune, Aust-Agder av 28. mars 1980 sier:

I medhold av lov om naturvern av 19. juni 1970 nr. 63 §8, jfr. §10, er øya Sundholmen med omkringliggende sjøarealer i en avstand av 10-50 meter fra land fredet som naturreservat ved kongelig resolusjon av 28. mars 1980 under betegnelsen «Sundholmen naturreservat».

Reservatet omfatter Sundholmen og et sjøareal på 10-50 meters utstrekning rundt øya som vist i kart figur 16a og reservatet har ferdselsforbud i perioden 15. april til 15. juli.

Skjøtsel i reservatet kan skje etter plan godkjent av Miljø- og klimadepartementet.

Opplysninger om verneområdet ifra naturbase er vist i oversikten under.

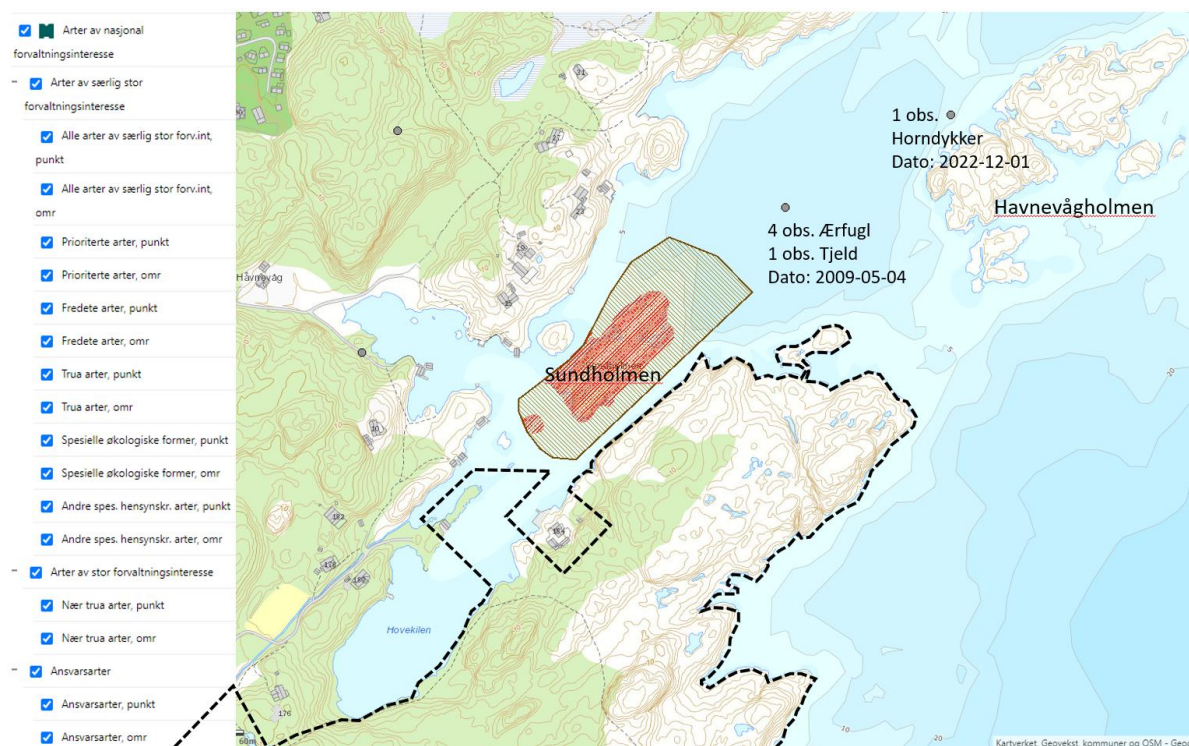
Verneområde

Utskriftsdato: 27.12.2022

Sundholmen naturreservat

ID	VV00001688
Offisielt navn	Sundholmen naturreservat
Verneplan	Verneplan for sjøfugl
Vernedato	28.03.1980
Revidert	Ikke revidert
Første gang vernet	-
Verneforskrift	https://lovdata.no/forskrift/1980-03-28-47
IUCN kode	IUCN IA
Generelt	Hekkeområde for sjøfugl. Ilandstigningsforbud 15.april-15.juli.
Verneformål	Livsmiljøet for sjøfuglene, plante- og dyrelivet.
Naturfaglig kvalitet	sjøfugl
Påvirkning	-
Tiltak	-
Forvaltningsmyndighet	Statsforvalteren i Agder
Type forvaltningsmyndighet	Statsforvalter
Planbehov	Ingen
Forvaltningsplan status	Ingen plan
Forvaltningsplan godkjent	-
Skjøtselplan	Ingen plan
Skjøtselplan godkjent	-
Areal fra kartobjekt (daa)	17,0
Landareal daa (forskrift)	-
Sjøareal daa (forskrift)	-
Hovedøkosystem (MET)	Marin og terrestrisk
Andel marint areal (%)	67,68
Truethetsvurdering	Truet
Tiltaksbehov	Behov
Overvåkningsbehov	-
Kommuner	Grimstad (4202)
Oppsyn	http://www.naturopsyn.no/lokalkontorer/

Menneskelig tilstedeværelse og aktivitet kan virke forstyrrende på mange fugler, og når det skjer så vil fuglene bli negativt påvirket. De kan bli stresset, bruke ekstra energi og få mindre tid til næringssøk. Dette er påvist både for ferdsel på land og i vann (Folletad 2012¹). Gjentakende slike opplevelser vil kunne føre til kronisk stress som er uheldig for hekkesuksess og overlevelsessevne (Geffroy m.fl 2017³). Men vi ser også at fugl -spesielt måkefugl trekker nær til mennesker der predasjonstrykket for naturlige fiender kan være lavere. Måkefugler i byer og tettsteder er også blitt et stadig tilbakevendende problem når hekkesesongen er der.



Figur 16: Viser Sundholmen fuglereservat ytterst i Hovekilen. (Kilde: Naturbase.no).

Det er gjort flere studier om fugleliv og båttrafikk. Disse viser at fugl kan forstyrres av alle typer båttrafikk. Både seilbåter, motorbåter, vannscootere, kano og kajakk, men ulempene vil variere mye avhengig av sted, forhold, måten friluftslivet utøvelse på og fugleart. Andefugler synes å være blant de som er mest utsatte særlig i hekkeperioden. Dykkender og fiskender og lommer nevnes i litteraturen som følsomme for forstyrrelser fra båttrafikk. Siden de i næringssøk og med unger er knyttet til åpne vannflater, og gjerne søker vern i tett vegetasjon i viker eller på land. Fugl, egg og unger er også mer sårbare for forstyrrelser og predasjon i tidsrom med redusert aksjonsevne²⁾, og når aktivitet sammenfaller med sesong for båttrafikk for transport, overnatting eller dagsbesøk. Mange fugler kan også reagere på støy fra motorbåter særlig om den er sterk eller plutselig. Kraftig støy er imidlertid ikke alltid forstyrrende eller stressende for fugler, men kan i noen tilfeller gjøre det vanskeligere å kommunisere mellom individer. (Follestad 2012¹⁾).

I arbeidet med sjøfuglovervåkingen registrerte Statens naturoppsyn i 2017-2019 et fåtall fiskemåker som hekket på Sundholmen. Det ble også utført telling i 2022. Tabell 4 oppgir antallet par fugler som hekket i reservatet i perioden 2017-2019 og i 2022.

Tabell 2 Viser antall hekkende fuglerpar på Sundholmen i perioden. Kilde sjøfuglovervåking i Aust-Agder 2017-2019. Tallene for 2022 er ifra Statsforvalter ved Geir-Andre Homme (2022)

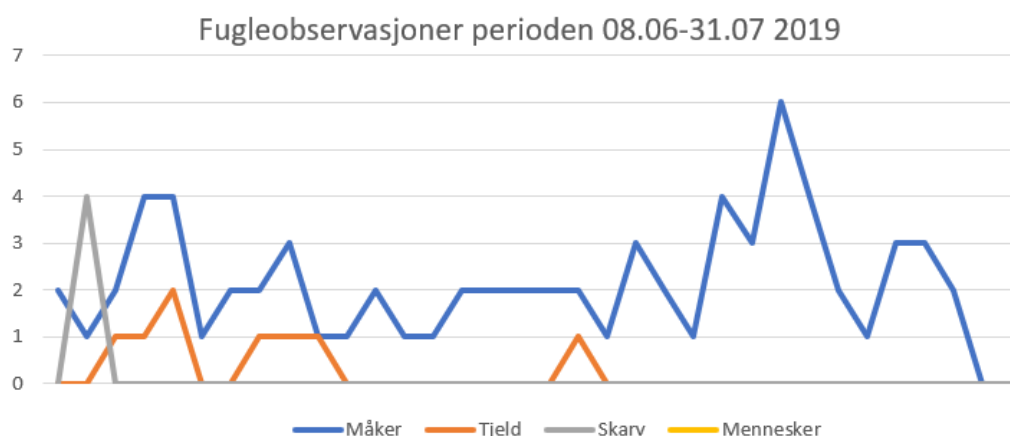
Hekkende art	2017	2018	2019	2022
--------------	------	------	------	------

Fiskemåker	5 par	4 par	1 par	3 par
Tjeld	-	-	1 par	1 par
Knoppsvane	1 par	-	-	2 par

Om det også tas med fugler i nærheten så hekker det ifølge rapporten om lag 10 par fiskemåker totalt i Hovekilen.

Det ble ellers for Sundholmen sommeren 2019 utført et enkelt observasjonsstudie i perioden fra 8. juni og til 31. juli som sammenfaller med siste tida for yngling (måker) og mer aktiv bruk av sjøområdet forbi Sundholmen grunnet ferietid.

Observasjonstida med kikkert for fugl på vest- og sydsiden av Sundholmen varte hver gang 0,5 timer, og ble i hovedsak utført sent ettermiddag/kveld med 36 gjentak. Det ble over hele perioden observert 72 måker (33 observasjoner 8. juni - 23. juli), 8 tjeld (7 observasjoner fra 9. juni - 7. juli) og en observasjon av 4 skarv (08.06.2019). De tre siste dagene i perioden ble det ikke observert noen sjøfugler. Se figur 17.



Figur 17: Viser observasjoner av fugl og art på Sundholmen i perioden 8. juni til 31. juli 2019.

Studien viser observasjoner av måkefugl som anses som sårbare og / eller nær truede arter og skarv som har livsfriske bestander. Det kan- og vil nok også forekomme andefugler i området, men i observasjonstiden for Sundholmen så ble det ikke sett andefugler som er mest sårbare for sjøverts ferdsel.

- 1) Follestad, A. 2012. Innspill til forvaltningsplaner for Lista- og Jærstrendene: Kunnskapsoversikt over effekter av forstyrrelser på fugler. NINA Rapport851. 45 s.
- 2) I eggleggingsperioden mens ungene er små og under myting. (Andefuglene har fullstendig fjærskifte etter hekkesesongen i juli-august).
- 3) Geffroy, B., Sadoul, B. og Ellenberg U. 2017. Physiological and behavioural consequences of human visitation. Chapter 2 in Ecotourisms Promise and Peril. A biological evaluation. (Eds. Blumstein DT, Gefroy B, Samia DS and Bessa E.) eBook. Springer.

Det ble samtidig underveis for observasjonene på Sundholmen registrert personer på stiene til- og fra Hove gård. Det ble da registrert tre personer på to observasjoner

totaltsom gir uttrykk for en begrenset ferdsel i området den tiden undersøkelsen pågikk

4.15 Vei og infrastruktur

Planområdet er tilrettelagt med vei ifra fylkesvei og inne i området er det også veier. Men det er ikke tilrettelagt med vann- og avløp tilkopleet offentlig vann- og avløpsanlegg. Tilliggende hytter i Valvika hyttefelt eller hytter på Hoveneset er derfor i dag ikke tilkoblet et ordnet vann- og avløpssystem. Mange ønsker derfor å kunne kople seg på et framtidig VA-anlegg om det tilrettelegges for dette.

5 Beskrivelse av planforslaget

Planen er utarbeidet som en detaljregulering etter plan- og bygningsloven (PBL) § 12-3, 2. ledd. Arealformål og hensynssoner er angitt i henhold til PBL §§ 12-5 og 12-6, men der plassering av bebyggelse innenfor byggegrenser og utformingen av utomhusplanen, bestemmes endelig etter byggesøknad.

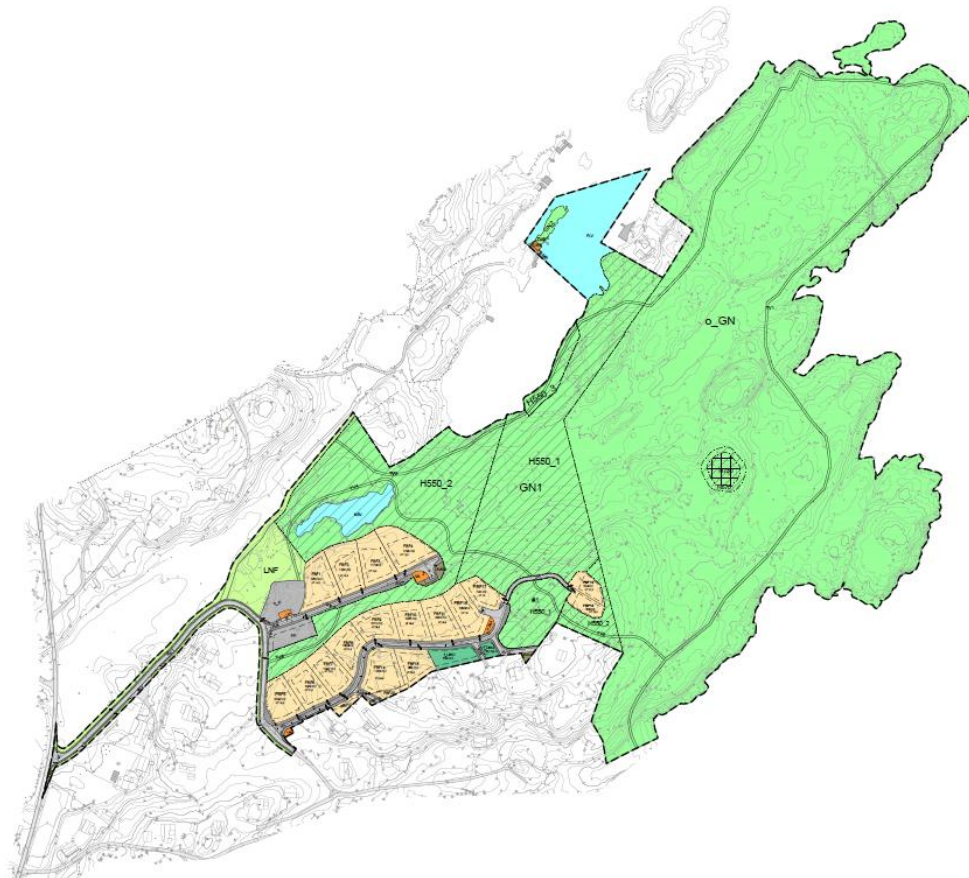
Reguleringsbestemmelser i reguleringsplanen er utarbeidet i henhold til PBL § 12-7 så langt det passer og planbeskrivelsen utarbeidet etter PBL § 4-2.

5.1 Avgrensning av planområdet

Planområdet er avgrenset slik at hele Statens eiendom med Hove friluftsområde (gnr. 168/83) er tatt inn i planen sammen med aktuell del av Hove gård (gnr. 168/1). De tiliggende fritidseiendommer som i dag har veirett over gnr. 168/1 er ikke tatt med. Valvika vel har også uttrykt i sin høringsuttalelse at det ikke er ønskelig.

5.2 Planlagt arealbruk

Planområdet er totalt på 210,3 dekar, og arealbruken er forslått som vist for plankart (vedlegg 1) i figur 18.



Figur 18: Viser forslag til arealbruk med tomter og byggegrenser for mulig bebyggelse.

Plankartet viser areal for: vei, parkering, fritidsbebyggelse, naustområde, område for lek, friluftsområde som naturområde og gangveier.

5.3 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Planforslaget regulerer de avsatte arealer i kommuneplanen for fritidsbebyggelse, og friluftsformål. I tillegg reguleres det adkomstveier til fritidsboligene og område for parkering.

5.3.1 Fritidsbebyggelse og anlegg

- **Fritidsbebyggelse FBF1-20 (17 fritidsboliger)**
Arealet til fritidsboliger er samlet innenfor et areal på 17,4 dekar der bygg og anlegg kan bygges innenfor kotehøyder med avgrensing / byggegrense som vist i plankartet og beskrevet i bestemmelsene.
Mange av tomtene vil bli opparbeidet med fritidsbolig i et plan mens andre kan bygges med underetasje for å ta opp høydeforskjeller og tilpasses terrenget.
Alle tomtene er planlagt for å kunne få universelt tilpasset uteområde og bebyggelse for minst en rimelig del av tomtearealet.
Innenfor det flate tomteområde (FBF1-4) tenkes fritidsboligene oppført i en etasje. For tomtene FBF5-11, 14, 15, 16, 17, 18 og 19 er det på grunn av skånende terreng aktuelt med underetasje og et bruksareal over to plan. Det vil også gi et mindre bebygd areal enn om tomt får bebyggelse på 120 m² i ett plan. For på den måten å redusere det bebygde preget både på tomter og for området generelt så er det i bestemmelsene sagt at bruksareal i underetasje teller 0,5. Mer av tomtearealet kan da bli brukt til uteområde, hage eller naturtomt.
- **Energianlegg o_EA1-2**
Selv om trafoanlegg er unntatt for plan- og bygningslovens bestemmelser, er det avsatt to arealer for energianlegg. Slik at forsyningskapasitet lettere kan økes ved behov og fare for spenningsfall reduseres.
- **Renovasjonsanlegg f_RA**
Renovasjon vil enten bli løst med en «nedgravd» renovasjonsløsning i f_RA. Alternativt løst med innbygd løsning i PP. Renovasjonsanlegget vil kunne betjene ny bebyggelse og fritidseiendommer utskilt ifra gnr. 168/1.
Stor renovasjonsbil vil kunne stå på adkomstvei KV5 og KV1 for henting av avfall.
- **Naust UNB**

Areal til naustområde har i dag brygge, et lite- og lavt gammelt båthus på cirka 35 m² og et plankegjerd fra nausthjørnet mot vest. Båthus kan i planforslaget bygges nytt i samme størrelse, med gesims- og mønehøyde på 3 og 5 meter målt fra opprinnelig grunnmur.

- Lekeplass og område for lek f_LEK 1 og f_LEK 2
Areal for lek er regulert til 0,8 dekar, og er felles for alle nye boenheter i planen, og kan opparbeides i samsvar med formålet. Minst 40% av lekeområdet skal opparbeides og gis en universell utforming mens øvrig areal kan være naturområde. Arealene til lek er lette å opparbeide, ligger lunt og har gode solforhold.

5.3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veinettet består av kjøreveier og avkjørsler mens teknisk infrastruktur omhandler ledningsnett for elektrisitet og rørsystemer for VA og overvann.

- Kjøreveg, KV1-11
KV1 er regulert med 3,5 meters vegbredde med breddeutvidelser og 1 meter sideareal på hver side. Sikkerhet for myke trafikanter vil ivaretas på en god måte. Areal til grøft kan imidlertid avvike i forhold til veinormalens standard for A1-vei. A1-vei vil virke dominerende, og det er derfor grunnet tilpasning til terreng og landbruksjord søkt fravik for kravet til A1 veistandard i området. KV7 er regulert med 3,5 meter vegbredde og minst 1 meter sidearealer. KV5 betjener et oversiktlig rettstrekk til PP og fire fritidsboliger. Veien er regulert med 3,5 meter veibredde og minst 1 meter sidearealer. KV11 er regulert 3 meter vegbredde og minst 0,5 meter sidearealer. KV8, 9 og 10 er små kjøreveier til fritidsboliger i Valvika hyttefelt mens KV2, KV3, KV4 og KV6 er avkjøringer til tun på landbrukseiendom og boliger.
- Annen veggrunn – teknisk anlegg, AVT
Områdene kan benyttes som areal for skulder, mur, grøfter, sideområder, skråninger, skjæring, fylling, møteplass og andre anlegg som støyskjerming med mer knyttet til miljø, veg- og teknisk infrastruktur i planområdet.
- Annen veggrunn – grøntanlegg, AVG1-2
Området skal være bevokst med vegetasjon, men kan ha tiltak som nevnt under annen veggrunn. Skjøtsel skal kunne utøves.
- Parkering og bygging
o_P parkeringsområde er ment for besøkende og fritidseiendommene gnr. 168/59 og gnr. 168/83.
PP parkeringsområder er ment til bygg, parkering, lagring og bod for felles renovasjon. Parkeringsområder kan tilrettelegges med lademulighet.

5.3.3 Grønnstruktur

- o_GN -naturområde gnr. 168/83
Omfatter statens eiendom utlagt til friluftsområde i kommuneplanen. Området omfatter arealer med svaberg, utsiktspunkt og kulturminner, og er gitt reguleringsbestemmelser slik at det kan opparbeides slik det er tjenlig i forhold til formål og behov.
- GN1 naturområde gnr. 168/1
Omfatter skog- og naturarealer under Hove gård.

I området det GN1 er det regulert hensyn landskap (H550) med tilhørende bestemmelser.
- Turveier og stier (TV)
Kyststi og andre stier i naturområdene er regulert i 2 meter bredde etter georeferert avgrensing i kommuneplanen. Inntegnet trase kan imidlertid ved oppbeidelse avvikes for å oppnå en bedre tilpasning til naturlig terreng.

I TV6 nord for plankegjerdet og naust så er det i dag en vanskelig passasje på fjell ut til odden, og det vil her være behov for sti utbedring for lettere adkomst til eksisterende båtfester.
- GN2 som er halvøya på gnr. 168/1
- Innenfor GN1 er bestemmelseområde #1 etablert for å legge til rette for tiltak som sti, utsiktspunkt, grillplass samt bord og benker. Området er utenfor 100 metersbeltet. Hensikten er å skape en møteplass i naturen hvor turgående kan nyte omgivelsene og utsikten mot sjøen, samtidig som det legges til rette for sosialt samvær og rekreasjon.

5.3.4 LNFR-område

- I området kan det utføres vanlig jord-, skog- og hagebruksdrift samt annen tilpasset næring forenlig med arealformålet.

5.3.5 Bruk og vern av Sjø og vassdrag

- Området omfatter tjønn (NSV) og friluftsområde i sjø (FLV). FLV etableres markører eller blåser for avgrensing av aktiviteter. NSV kan utvikles som del av bruken regulert under GN1 (parkmessig utforming/bruk).

5.3.6 Hensynssoner

- H140 er sikringssone for frisikt og skal sikre frisikt i avkjørsel.

- H570_1, bevaring av kulturmiljø.
- H730_1 båndlegging etter lov om kulturminner.
- H370 er faresone for høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler).
- H550_1 Hensyn landskap
- H550_2 Hensyn landskap

5.4 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelsene i planbestemmelsene skal sikre en hensiktsmessig bruk- og utvikling av området. Følgende rekkefølgebestemmelser er innarbeidet i planfor-slaget:

5.4.1 Anlegg og infrastruktur

Nødvendige anlegg til: vei og annen veigrunn med frisktsoner, utomhusarealer og infrastruktur som vann/slukke vann, avløpsledninger og tekniske anlegg med overvannsløsning til den aktuelle tomt, må være forholdsmessig opparbeidet og ferdigstilt. I henhold til godkjente tekniske planer før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygg.

5.4.2 Avkjørsel til Kjekstadveien

Avkjørsel for KV1 til Kjekstadveien skal være utbedret iht. til plan og vegeiers krav når det er gitt midlertidig brukstillatelse for en fritidsbolig.

Fylkeskommunen skal godkjenne byggeplaner for anlegg som skal bli, eller vil berøre fylkeskommunale veger/anlegg. Terreng skal etter tiltak istandsettes slik at stedegen vegetasjon raskt kan reetableres.

5.4.3 Lekeplass

Grunn, adkomst og lekeplass skal være opparbeidet og ferdig etablert før det kan gis brukstillatelse for fritidsboliger som nevnt i rekkefølgebestemmelsene.

5.4.4 Kyststi

Kyststi skal merkes når det er gitt brukstillatelse for en fritidsbolig.

5.4.5 Parkeringsområde for offentlig bruk

Parkeringsområdet o_P skal opparbeides når det er gitt brukstillatelse for en fritidsbolig.

5.4.6 Renovasjon

Areal for renovasjon i f_RA eller alternativ plassering av renovasjonsanlegg i PP, skal være etablert når det er gitt brukstillatelse for 12 fritidsboliger.

5.5 Energi, klima og miljø

Området har spredt fritidsbebyggelse ved kysten syd i Norge med hovedbruk i sommerhalvåret. Det anses derfor ikke aktuelt å sette krav til energiklasse for bygningsmasse ut over kravene i tekniske forskrift (TEK17). Planlagte energibærere for varme forventes å være elektrisk strøm og vedfyring. Bestemmelsene åpner imidlertid for bruk av solfangeranlegg på tak.

Gjennomføring i anleggsfase og senere bygging vil bli styrt etter vedtak og vilkår med hjemmel i plan- og bygningsloven. Det vil for tiltakene være en målsetning å benytte miljøgode materialer i reisverk og fasade.

5.6 Estetikk

Forholdet til estetikk vil ivaretas på vanlig måte gjennom byggesaksbehandlingen. Det vises da til at pbl. § 11-9 nr. 6 og 7 om miljøkvalitet og hensyn mv., skal ivaretas i søknadspåtlitige tiltak etter pbl. §§ 20-1, 20-4 og 20-5.

Estetisk veileder med retningslinjer for Grimstad kommune oppfattes generelt til å gjelde for byrom og sentrumsnære områder, og har derfor mindre relevans for byggesaksbehandlingen i denne planen.

I planen er det ellers tatt inn fargekrav til bygde anlegg og at takflater ikke skal ha reflekterende overflater.

5.7 Kulturminner

Registrerte kulturminner ligger åpent på høydedraget i friluftsområdet på statens grunn. Området er et turmål. De gir en særlig opplevelsesverdi og er en berikelse for området.

5.8 Parkering

Grimstad kommune sier i kommuneplanens § 2.9.4 at parkering for fritidsboliger fortrinnsvis skal skje på fellesareal for flere tomter. Men om dette ikke lar seg gjennomføre kan parkering være på egen tomt eller tinglyste plasser på annen grunn. Kommuneplanens krav for fritidseiendom er 1,5 biloppstillingsplasser per boenhet.

Da tomtene i planen er store så kan parkering finne sted i det enkelte byggeområde eller i område regulert med mulighet til parkering.

5.9 Solforhold

Sol- og skyggeforhold kl. 12:00 på tidspunkt for sommer solværv, vår- og høstjevndøgn og vintersolværv, er illustrert i figurene 20 til 22. Det er senere i planarbeidet gjort noen forandringer i avgrensninger mv., men dette har for illustrasjonen i figur 20-22 ikke noen betydning for sol skygge vurderingen.



Figur 19: Viser sol/skygge i planområdet 21. juni kl. 12:00.



Figur 20: Viser sol/skygge i planområdet den 21.03 og 21.09 kl. 12:00.



Figur 21: Viser sol/skygge i planområdet 21. desember kl. 12:00.

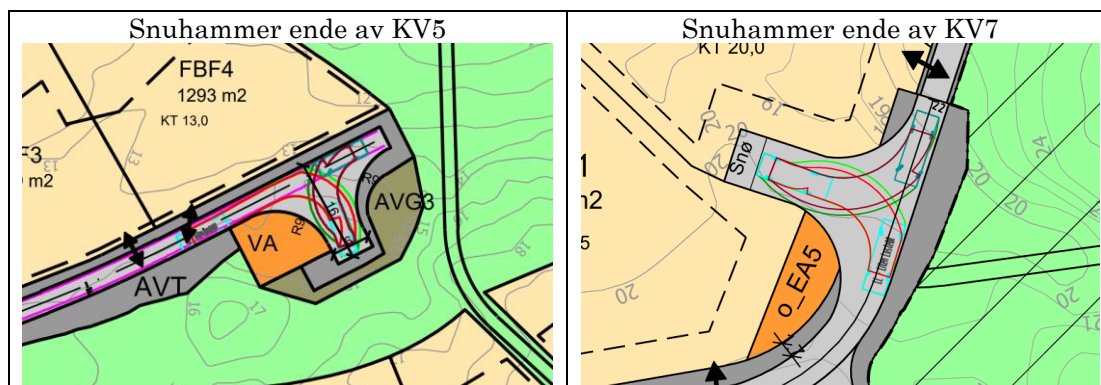
Sol-skyggevurderingen viser at området for fritidsbebyggelse får overveiende gode lysforhold. Tomtene 2-4, 10, 15, 17 og 18 får noe dårligere solforhold vinterstid, men da hovedbruken er i sommerhalvåret og tomtene er store- og åpne med tilgang på gode utearealer og nærhet til sjø og utmark så er dette akseptabelt.

5.10 Sosial infrastruktur, treffpunkt og møteplasser

Hytteområdet ligger for seg selv et stykke utenfor tettsted for butikk og samlingssteder, men området får likevel mange møteplasser på stier og småveier, i marka og på tilrettelagte steder for lekeplass. Området ved tjønna kan også tilrettelegges som møteplass og bli et sted for felles arrangementer til bruk for alle.

5.11 Trafikkløsning

Veier og anlegg er dimensjonert slik at det gir god trafiksikkerhet for trafikanter. Ved ende av KV5 og KV7 er det regulert vendehammer. Som vist på bildet under er vendehammer regulert for mindre lastebil/brannbil. For enden av KV7 henviser vi til vedlegg 12 «Søknad om fravik for kommunale veger».



Veinormalen er laget for å sikre en tilfredsstillende kvalitet på veinettet, og gjelder i Grimstad kommune for kommunale veier og ikke private veier. Det avviket som ellers er søkt om ifra kommunal veinormal, vurderes til å være formålstjenlig for dette tilfellet. Reguleringsplan med bestemmelser vil også gjelde foran veinormalen.

5.12 Teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur og tekniske planer for bl.a. overvann, vann- og avløp, vil som beskrevet i rekkefølgebestemmelsene, bli forelagt for godkjenning i forkant av søknad om tiltak for bebyggelse. Rekkefølgebestemmelsene skal her ellers ikke hindre igangsetting av forberedende arbeider og grovopparbeiding av området.

Nye VA-ledninger planlegges dimensjonert slik at hytter i tiliggende hyttefelt kan kobles til.

Det er utført vurdering for brannvann, og det er redegjort for løsning og alternativer som tilfredsstiller brannvesenets krav til tilgjengelighet og mengde brannvann på minst 1200 liter per minutt. Jamfør vedlegg 11.

Vedrørende elektrisitet så vil elektriske føringer fortrinnsvis bli lagt i grunnen. Det kan også bli lagt føringsrør for fiber i grunnen fram til den enkelte tomt

.

5.13 Universell utforming

Veiene i området er private, men de er prosjektert- og planlagt med tilstrekkelige bredder. Avkjøring til tomtene vil bli planert slik at kravet til stigning for avkjørsel mot adkomstvei blir tilfredsstillende.

6 KONSEKVENsutredning

Grimstad kommune har vurdert planforslaget i forhold til forskrift om konsekvensvurdering § 8a, der det er krav om vurdering om planarbeidet kan ha vesentlig virkning for miljø og samfunn etter § 10, eller om det er særskilt krav til planprogram etter § 6.

Grimstad kommune uttrykker da i referat fra oppstartsmøtet at planforslaget er i samsvar med overordnet plan, og at planarbeidet ikke utløser krav til konsekvensvurderinger og at det heller ikke er krav til noe planprogram.

Grimstad kommunes vurdering om konsekvensvurdering er også varslet i oppstartsmeldingen og annonsert i avis. Ref. vedlegg 8.

7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

7.1 Avgrensning av plan

For gnr. 168/1 så er planens avgrensning gjort slik at de arealer som er nødvendige- eller blir vesentlig påvirket av tiltak er tatt med. Mens hele gnr. 168/83 er tatt med slik at arealene kan forvaltes under ett med tanke på videre utvikling og bruk.

7.2 Adkomst

Hove hyttefelt og Valvika hyttefelt har samme hovedadkomst ifra Kjekstadveien der hovedadkomst og utbedring av vei kan skje uten at naturtypen med eldre løvtrær på kollen i figur 6 blir berørt. Trase for adkomstveien KV1 følger så dagens gårdsvei fram til parkeringsområdet o_P. Del av o_P er også i dag opparbeidet og i bruk til parkering. De hyttene som i dag har parkering i o_P skal fortsatt ha parkering der mens øvrige plasser er ment til bruk for besøkende til området. Noen av parkeringsplassene (4 stykker) skal være skiltet og universelt utformet.

Veien KV1 og KV7 legges i hovedsak over grunn som i dag er kjørevei eller brukt som traktorslepe. Inngrep for bygging av nye veier vil derfor bli små i denne planen.

Landbruksveien ned til Hovekilen berøres ikke av tiltaket ut over at den vil få en utvidet bruk som gangvei.

7.3 Barns interesser

Hove friluftsområde ligger et stykke fra de områder der barn og unge oppholder seg og ferdes alene. Området ved Hovekilen og friluftsområdet på Hoveneset er derfor i dag ikke mye brukt av barn uten samvær med voksne.

Alle tomtene i planen er store, og gir gode muligheter for barn og unge til lek og opphold på egen eiendom.

Det er ikke krav til å ha lekeområder i en reguleringsplan for fritidsbebyggelse. Men det er likevel avsatt to områder (LEK1 og LEK2) for opparbeidelse til lek som vil være positivt som nærmiljøtiltak, og bli en møteplass for felles opplevelse og lek.

LEK 1 og Lek 2 er på 0,8 dekar der minst 40% vil bli universelt utformet. LEK 1-2 ligger ellers til naturområde og gjør at fri lek lett kan utvides til å omfatte naturområdene utenfor. Lekeområdene ligger ellers solrikt og lunt til med et godt mikroklima. Nærhet og rask adkomst via stier og veier ifra fritidsboligene gjør også at LEK1-2 kan forventes mye brukt.

7.4 Bygg og utforming

Planen omfatter 17 nye fritidsboliger på store tomter liksom i Valvika der bygg og anlegg kan bygges innenfor kotehøyder med avgrensning / byggegrense som vist i plankartet og beskrevet i bestemmelsene.

De fleste hyttene ligger i nordhelling mot Hovekilen som vist i figur 22, og alle fritidsboligene blir liggende utenfor 100 meters beltet til sjø på lavproduktiv mark. Det er dermed ingen konflikt med spesielle naturtyper eller hovedferdselsårer.



Figur 22: Viser forslag til arealbruk med byggegrenser og bebyggelse sett ifra nord.



Figur 23: Viser forslag til arealbruk med bebyggelse sett fra øst.

Figur 23 -jamfør figur 27 viser at for området sett ifra sjøen fra øst så vil ny bebyggelse ligge bak høyere vegetasjon i Statens friluftsområde.



Figur 24: Viser forslag til arealbruk med byggegrenser og bebyggelse sett fra vest.

Sett ifra vest så vil tiltaket som vist i figur 24 skjules bak kulle og synes lite ifra omgivelsene.

Fire av fritidsboligene vil ligge med noe utsikt mot syd og inngår der som en naturlig utvidelse av Valvika hyttefelt. Fjernvirkning av bebyggelse sett fra sjøsiden er vist i figurene 27 og 28.

Mange av tomtene vil bli opparbeidet med fritidsbolig i et plan mens andre kan bygges med underetasje for å ta opp høydeforskjeller og tilpasses terrenget.

Det at tomtene i hovedsak ligger i nordhelling og også i hellende terreng, gjør at byggegrense er satt slik at eier av tomte skal ha frihet til å kunne opparbeide adkomst og hageareal for mest sol og lys.

For å få en god tomteutnyttelse på tomter i skrående terreng så er byggegrense satt slik at tomtearealet kan utnyttes i to plan når bygningsmyndighetene kan godkjenne slikt bygg. Boligen kan da eksempelvis få universelt tilrettelagt hage rett ut fra hovedplanet mot sør / sørvest mens sokkeletasje kan få hage på et lavere plan mot nord / nordøst. En slik måte å bygge på vil også gi mindre terrengmessige inngrep og et mindre BYA som begge vil være positive.

Byggegrense mot vei er satt 4 meter ifra annet veiareal. Annet veiareal er i denne planen svært bredt slik at det likevel blir god avstand til selve veien. Årsak for en slik byggegrense er at mange vil kunne ønskes seg en bod eller garasje som en avgrensning mot vei. Spesielt der kjørevei blir liggende i samme nivå eller høyere enn planert tomt, og man unngår da i større grad direkte innsyn.

Figurene ifra 3D-modellen skal uttrykke mulig ny fritidsbebyggelse med enkle sams bygninger på 96 m² grunnflate og maks mønehøyde. Figurene illustrerer hvordan bebyggelse kan plasseres og området bli før opparbeidelse av hage- og utomhusarealer.

Planen er laget med åpne bestemmelser som gir frihetsgrader og rom for tilpasning avhengig av tomtas terreng og omgivelser. Utformingen av bygde omgivelser etter reguleringsbestemmelsene og arkitektoniske virkemidler for tilpasning, vil imidlertid bli endelig avklart etter vedtak i byggesaken.

7.5 Båthus

7.5.1 Båthus

Båthuset er eldre, fundamentert på fjell, og er både lavt som bygg og lavtliggende. Ved høyvann så kan vannet stå 20-30 cm. opp på veggene i båthuset og over gulvnivå inne i huset. Det er da ønskelig å løfte båthuset på en ny ringmur slik at det blir mer funksjonelt for sin bruk og mindre sårbart i forhold til flo. Om takformen også tillates noe spissere så vil utformingen stå i noen kontrast for hva som ellers er vanlig for slik bebyggelse. Bilde av båthuset kan ses på figur C på side 18.

7.6 Fuglereservat - Sundholmen

Sundholmen fuglereservat ble opprettet for å bevare livsmiljøet for plante- og dyrelivet i området, og da særlig ut fra hensynet til sjøfuglene og deres hekkeplasser. Miljødirektoratet gjorde også under verneprosessen den gang, en nøye vurdering for utbredelse av reservatet og hvilke vernebestemmelser og restriksjonsnivå som skulle gjelde i verneområdet.

Sundholmen vil imidlertid (uavhengig av reguleringsplanen) bestå som fuglereservat

7.7 Folkehelse

Ny fritidsbebyggelse gir flere mulighet til å skape sitt eget sted. Det at mange også tilgjengeliggjør sine fritidseiendommer til bruk for andre ved utlån og bortleie, bidrar til at langt flere gis muligheter til rekreasjon i naturgode omgivelser ved kysten. Friluftsområdene rundt vil etter reguleringsplanen også kunne tilrettelegges og utvikles. Slik at flere vil finne det tjenlig å bruke området aktivt.

Interesse motsetninger

Ny bebyggelse vil benytte samme adkomst som Valvika hyttefelt, men samtidig ligge nord for Valvika hyttefelt. Parkeringsplass for allmenn benyttelse til bruk av friluftsområde vil videre ligge nord for ny bebyggelse. Dette gjør at nye fritidsboliger ikke vil være i konflikt med Valvika hytteområde og parkeringsområdet og ikke i konflikt med ny bebyggelse. Nytt område for bebyggelse vil heller ikke ha noen betydelig brukerkonflikt verken i forhold til naturmangfold eller allmenne interesser. Fordi det anlegges på lavbonitets arealer og ligger øst for friluftsområdet. Turgåere vil da kunne bevege seg fritt til Hovekilen, fritt på kyststien østover og inn i friluftsområdet eller i grønnkorridorer fram til friluftsområdet gjennom byggeområdet.

7.8 Klima

Det er i overordnede planer en målsetning om at tiltak i anleggsfase og driftsfase skal ha et lavest mulig klimaavtrykk. Anlegg og bygninger vil her bli prosjektert og bygd i henhold til gjeldene regelverk og de byggetekniske forhold. Det synes likevel aktuelt å benytte mest mulig treverk i byggene som vil være miljømessig gunstig.

7.9 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Gravrøyser ligger åpent og fritt på høydedraget i friluftsområdet på statens eiendom. De har en stor opplevelsesverdi, og er i seg selv et turmål. Gravrøysene vil ikke bli fysisk berørt av noe tiltak, men kan bli gjenstand for økt grad av formidling.

7.10 Landbruk

Tomter og anlegg vil i hovedsak bli etablert på lavere bonitet skogsareal / annet areal med sparsom vegetasjon av bartrær og lauv. Ny fritidsbebyggelse vil da ikke bety noe særlig tap med tanke på virkeproduksjon og heller ikke komme i konflikt med dyrka mark. Bebyggelse vil ligge mer enn 20 meter fra dyrka areal som samsvarer med retningslinje 5.3 for ny spredt fritidsbebyggelse i kommuneplanen.

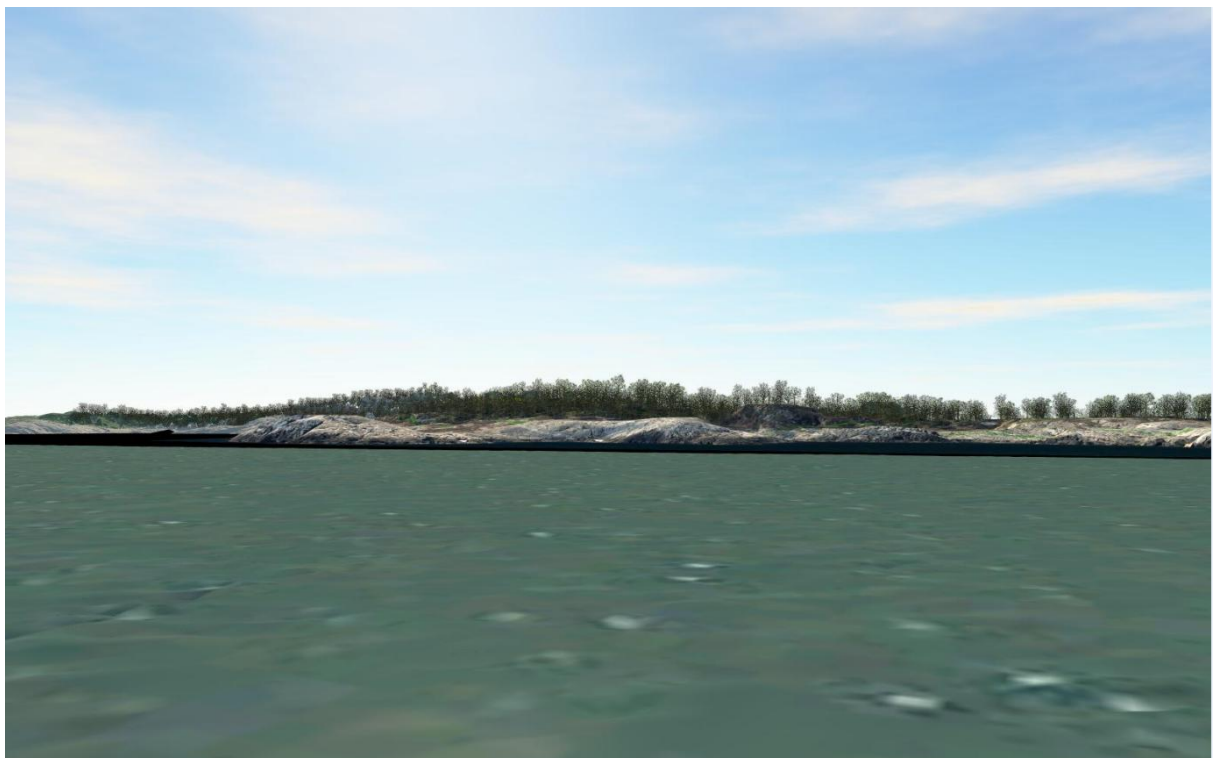
Ny kjørevei KV1 som ligger langs dagens veitrase, vil i reguleringsplanen utvides med 0,6 meter mot dyrka areal over en strekning på 160 meter i nord og 55 meter mot sør. Det vil da tapes $160 + 55 = 215\text{m} \times 0,6\text{m}$ tilsvarende 128 m^2 jordbruksareal.

Den dyrka jorda fra dette arealet vil bli tatt vare på og gjenbrukt til forbedring av jordbruksarealet eller til hagemark på gnr. 168/1. Vedrørende annet vegareal langs KV1 så er det i bestemmelsene sagt at sidearealet kan være mindre enn minste regulerte bredde på 1 meter. Det vil her muliggjøre at jordbruksarealer kan ligge helt inntil KV1 og forbli dyrka mark.

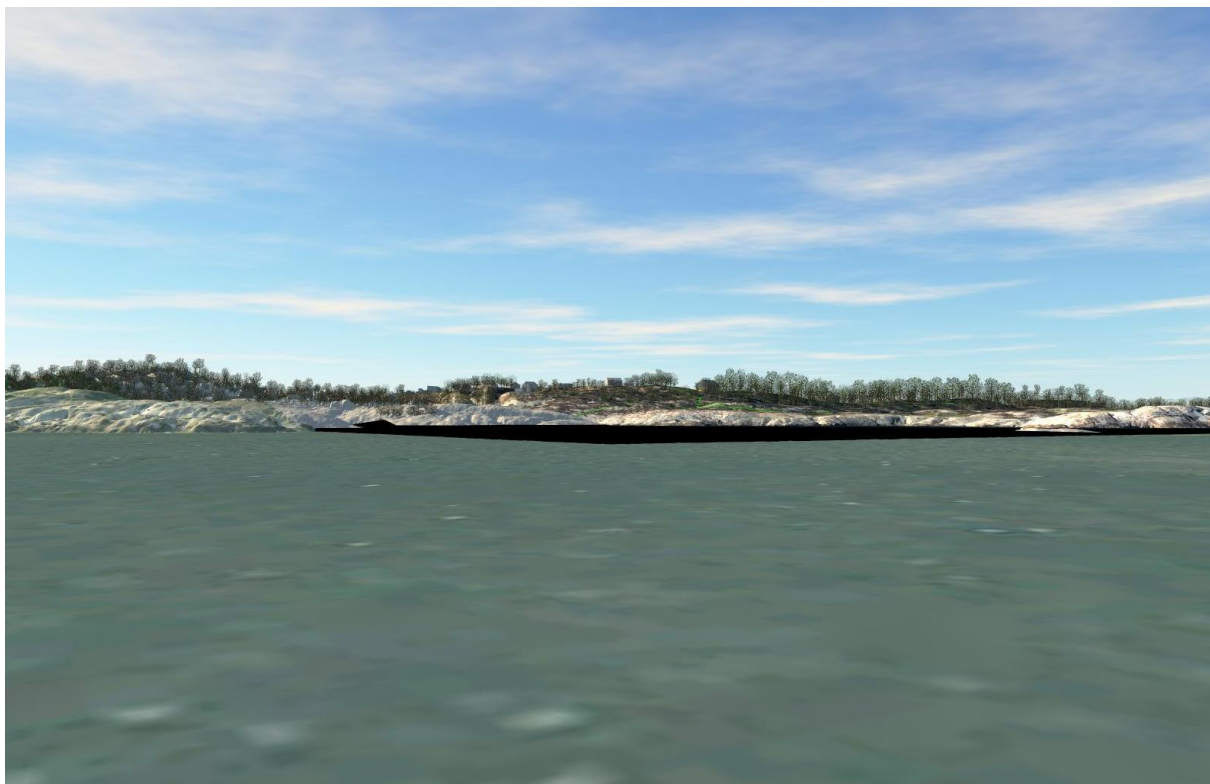
7.11 Landskap og vegetasjon

Figurene fra terrengmodellen illustrerer de inngrep som planen gir rammer for. Det vises da til figurene under sol- og skyggevurderingen samt under bygg og utforming. Alle disse bildene viser området ovenfra og ikke hvordan byggeområdet vil ta seg ut fra bakkenivå. Terrenget i området er kupert og byggeområdet vil derfor ikke synes fra omgivende terreng langt borte, virke forstyrrende for øyet eller for opplevelsen av landskapet.

Homborside er svært utsatt for sjø slik det også ses av terrenget i friluftsområdet på Hoveneset med karrige vekstvilkår og nakne berg mot sjøen. At sjøområdet utenfor Hoveneset er værutsatt gjør også at trafikken av fritidsbåter forbi ikke er stor. Hvordan byggeområdet vil ta seg ut fra sjøsiden er likevel vist i figurene 26. og 27.



Figur 25: 3D-modell viser Hove friluftsområde sett fra øst. Hele hyttefeltet vil her skjermes for innsyn ifra sjøen av bestående vegetasjon i friluftsområdet (statens eiendom). Kilde: Gilje Byggrådgivning AS.



Figur 26: 3D-modell viser Valvika hyttefelt samt Hove hyttefelt og friluftsområde fra syd. Kilde: Gilje Byggrådgivning AS.

Figur 26 illustrerer at virkningen av ny bebyggelse ikke blir synlig sett ifra sjøen rett øst for friluftsområdet mens figur 28 illustrerer at virkningen blir beskjedent sett ifra sjøsiden mot syd. Hyttene vil sett ifra sør med en tilpasset utforming og med mørke farger, kun vises i en smal sektor fra sjøen. Hyttene vil inngå som en bakre del av den gamle bebyggelsen i Valvika hyttefelt og bli underordnet bebyggelsen der og landskapet med vegetasjon ellers.

Den største utfordringen i strandsonen på Sørlandet er ikke nedbygging, men gjengroing. En spesiell konsekvens i Eide er større utbredelse av sykdomsbærende flott som er spesielt utbredt her. Andre konsekvenser er mindre åpne landskap, betydelig redusert areal med utblikk over sjø og hav, mindre svaberg. Landskapet endres fra skjærgård til skogkledde holmer og strandsone. Går man 50-100 år tilbake i tid var Hoveneset nærmest uten skog. Det ble beitet og ryddet hardt. Dessverre har beiting og skoging avtatt og nærmest sluttet. Det er etter innspill gjort en vurdering av om bestemmelser om vegetasjonsbevaring er aktuelt grunnet at det er værutsatt. Det er gjort en vurdering av dette og man er kommet til det helt motsatte. Det ble ikke lagt føringer i kommuneplan for noen regulering av vegetasjon på tomtene. Myndighetene har gjort noen forsøk på å begrense gjengroing. Eksempelvis ryddet kommunen en god del skog på Kjekstadneset for rundt 10 år tilbake. Dette er nå i ferd med å gro kraftig igjen dessverre. Man har også gjort tiltak med lyngbrenning osv i nærområdet. Dessverre er det svært

ressurskrevende å foreta slike tiltak mot gjengroing. Det blir «en dråpe i havet» opp mot hvor mye det gror til. For hvert år dannes det nytt organisk materiale som dekker nakent fjell og ny vegetasjon etableres. Det som faktisk virker mot gjengroing er der eiere av bebyggelse frivillig holder vegetasjon nede for å få det mer åpent for sol, luft og utsikt. Det er på denne bakgrunn tungtveiende grunner for ikke å ha bestemmelser om vegetasjonsbevaring.

7.12 Miljøhensyn -forholdet til kravene i kapittel II i Naturmangfoldloven

Miljømessig så skal prinsippene i Naturmangfoldloven §§ 8–12 legges til grunn ved utøvelse av offentlig myndighet 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 vurdert tidligere i kommuneplansammenheng og nå i forbindelse med regulering av området. Endelig vurdering av om prosjektet tilfredsstiller kravene i Naturmangfoldloven må etter dette avgjøres av offentlig myndighet.

7.12.1 Om kunnskapsgrunnlaget

Kunnskapsgrunnlaget skal være tilstrekkelig for å kunne beskrive relevante sider ved naturmangfoldet på stedet. Her under å identifisere viktige forekomster av arter, naturtyper og økologisk tilstand. Grunnlaget skal også være tilstrekkelig for å kunne belyse effekter av tiltaket på naturmangfoldet sett i lys av den samlede påvirkning som naturmangfoldet vil bli utsatt for.

"§ 8. (kunnskapsgrunnlaget)

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestands-situasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av naturen og samspill med naturen, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet."

Naturmangfoldloven

Kunnskapsgrunnlaget skal dekke to forhold:

- Kunnskap om forekomster:
Viktig naturmangfold i influensområdet. En verdivurdering av forekomstene er da sentralt for å kunne vurdere om kunnskapsgrunnlaget er godt nok.
- Kunnskap om virkninger av tiltaket:
Virkningene skal da kunne vurderes ut fra den samlede belastning naturmangfoldet er- eller vil bli utsatt for.

GILJE BYGGRÅDGIVING sin vurdering:

Grunnlaget til kunnskap og om forekomster er i dette prosjektet innhentet fra offentlig tilgjengelige data, informasjon fra statsforvalter, lokal informasjon og fra befaringsrapporter.

Kunnskapsgrunnlaget vurderes samlet som tilstrekkelig for å kunne vurdere verdien av berørt natur, og med bakgrunn i denne kunnskap så forekommer det ikke naturtype, habitat eller arter som blir spesielt berørt, krever spesiell oppmerksomhet eller handling i forhold til planlagt arealbruk.

7.12.2 Føre-var prinsippet

Føre-var prinsippet henger nært sammen med kunnskapsgrunnlaget, og er kunnskapsgrunnlaget svakt, skal føre-var prinsippet tillegges større vekt.

«§ 9.(føre-var-prinsippet)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger tiltaket kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette- eller unnlate å treffe forvaltningstiltak».

GILJE BYGGRÅDGIVNING sin vurdering:

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

7.12.3 Samlet belastning på naturmangfoldet

Loven krever at påvirkningen tiltaket har på naturmangfoldet skal ses i en større sammenheng, og både eksisterende- og framtidige påvirkninger skal inkluderes i vurderingene. Bakgrunnen for denne vurderingen er først og fremst om tiltaket har betydning for oppnåelse av forvaltningsmålene for arter eller naturtyper jfr. Naturmangfoldlovens §§ 4-5.

«§ 4. (forvaltningsmål for naturtyper og økosystemer)

Målet er at mangfoldet av naturtyper ivaretas innenfor deres naturlige utbredelses-område og med det arts mangfoldet og de økologiske prosessene som kjennetegner den enkelte naturtype. Målet er også at økosystemers funksjoner, struktur og produktivitet ivaretas så langt det anses rimelig».

«§ 5. (forvaltningsmål for arter)

Målet er at artene og deres genetiske mangfold ivaretas på lang sikt og at artene forekommer i levedyktige bestander i sine naturlige utbredelsesområder. Så langt det er nødvendig for å nå dette målet ivaretas også artenes økologiske funksjonsområder og de øvrige økologiske betingelsene som de er avhengige av. Forvaltningsmålet etter første ledd gjelder ikke for fremmede organismer. Det genetiske mangfold innenfor domestiserte arter skal forvaltes slik at det bidrar til å sikre ressursgrunnlaget for fremtiden».

GILJE BYGGRÅDGIVING sin vurdering:

Byggeområde for fritidsboliger er begrenset og bli lagt på midlere skogsmark. Byggeområdet vil ikke utgjøre noen barriere, og ligge til område for LNF og naturområde med vegetasjon. Dette sammen med store tomter, beplantning og grønnkorridorer, gjør at vegetasjon og biologiske funksjoner i stor grad kan bli videreført. Naturinngrep, omfang og virkningene som følge av tiltak på land, vurderes totalt til å være av mindre betydning med tanke på naturens tåleevne og virkning på naturmangfold.

7.12.4 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder §12

§§ 11 i Naturmangfoldloven krever at tiltakshaver i hovedsak skal dekke kostnadene ved eventuelle miljøforringelser.

*«§ 11.(kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)
Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre- eller begrense
skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er
urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter».*

§12 i Naturmangfoldloven

For å unngå- eller begrense skader på naturmangfoldet så skal det etter §12 tas utgangspunkt i driftsmetoder, teknikk og lokalisering som ut fra en samlet vurdering av tidligere-, nåværende- og fremtidig bruk av mangfoldet samt økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

GILJE BYGGRÅDGIVING sin vurdering:

Det forutsettes at miljøgode teknikker benyttes i den videre planleggingen og gjennomføring av prosjektet.

7.13 Naturmangfold

Byggeområde for nye fritidsboliger og infrastruktur, omhandler triviell natur der det ikke er registrert spesielle arter eller naturtyper med særskilt behov for ivaretagelse eller vern. Og i områder der det forekommer registrerte forekomster av lokal verdi som strandsumpenger eller ålegrasseng så vil ikke disse naturverdiene berøres direkte av tiltakene i planen.

7.14 Parkering

Allmennheten vil gis mulighet til å parkere i område o_P, og da gis mulighet for ordnet parkering og lettere tilgang for bruk av naturområdene. Parkeringskravet for hyttene dekkes på den enkelte eiendom, men kan også skje på annen regulert grunn med mulighet for parkering etter avtale med rettighetshaver.

7.15 Risiko- og Sårbarhetsanalyse (ROS)

Det er for ønsket planarbeid utarbeidet en risiko- og sårbarhetsvurdering (ROS). Hensikten med ROS-vurderingen er å identifisere alle uønskede hendelser som medfører uakseptabelt høy risiko for personsikkerhet, ytre miljø/natur og materielle verdier i selve planområdet og tiliggende arealer.

Vedlegg 3 inneholder en full ROS-vurdering for området mens tabell 6 og tekst kort gjengir de identifiserte hendelser/situasjoner. Av påviste risikofaktorer så befinner fire seg i grønn sone som indikerer lav risiko. Det er ingen forhold i gul sone som indikerer risiko der avbøtende tiltak er nødvendig og heller ingen i rød sone som indikerer uakseptabel risiko.

Tabell 3 Viser ROS-matrise med identifiserte hendelser/situasjoner med risikogradering som følge av sannsynlighet og konsekvens.

Risikomatrikse											
Sannsynlighet		Konsekvens									
	x	Ufarlig	1	En viss fare	2	Kritisk	3	Farlig	4	Katastrofalt	5
Meget sannsynlig (> en gang ila ett år)	4		4		8		12		16		20
Sannsynlig (En gang ila 1-10 år)	3	1.11: regn 1.12: sno	3		6		9		12		15
Mindre sannsynlig (En gang ila 10-50 år)	2	3.3 Oversvømming	2		4		6		8		10
Lite sannsynlig (< en gang ila 50 år)	1	5.6 Fredet kulturminne	1		2		3		4		5

	Akseptabel risiko
	Lav risiko (avbøtende tiltak kan vurderes)
	Middels risiko. Avbøtende tiltak er nødvendig. Vurder endring av plan.
	Høy (uakseptabel risiko (Planarbeid skrinlegges dersom endring av plan) og/eller avbøtende tiltak ikke gir markant forbedring av risikonivå.

For de tilfeller det er identifisert risiko- eller sårbarhetsforhold som kan medføre uønskede hendelser så er det vurdert aktuelle avbøtende tiltak som kan redusere risikoen til innenfor et akseptabelt nivå. For denne plan så er det i tabell 7 tatt med og identifisert potensielt fire hendelser i grønt område med lav risiko.

Tabell 4 Viser ROS-matrise for dagens situasjon for hendelser/situasjoner og forventet etter tiltak.

Risiko med konsekvenser for personsikkerhet, ytre miljø og materielle verdier.		
Risiko kategori	Før tiltak	Etter tiltak
	0	0
	0	0
	4	4
Sum	4	4

ROS-vurderingen viser at det må tas normale hensyn til nedbør i form av snø og regn og potensiell oversvømming. Hensynene vil sikres gjennom prosjektering etter TEK og normer/standarder for etablering av bygg og anlegg, bygging og videre ivaretas gjennom ordinært vedlikehold og ettersyn. Det skal derfor normalt ikke forekomme noen problemer som følge av nedbør eller naturkrefter i et område som dette eller på anlegg verken i sjø, ved sjø eller på land som etableres i medhold av reguleringsplanen.

Når det gjelder øvrige forhold som brannulykke, trafikkulykke, personulykke og mulig miljøforringelse som hendelse overfor fugl, skade på kulturminner og introduksjon av fremmede arter så er dette forhold som vil bero på omstendighetene og som er vanskelig å risikovurdere. Det er derfor her valgt å beskrive dem og vise til innsats som kan gjøres for å forebygge og begrense skade på liv, eiendom, miljø og natur.

Det vises ellers til ROS-analysen og at denne analysen må legges til grunn for tiltak og anlegg. Forholdene nevnt i analysen må videre inntas i kommunens arbeider og oppfølging for samfunnssikkerhet og beredskap.

7.16 Renovasjon

Det er for et hytteområde av denne størrelse ikke krav om noen fellesløsning for avfallshåndtering, men det er regulert inn et areal (f_RA) for å betjene avfallshåndtering for eiendommene i planområdet og for Valvika. Renovasjonsområdet er plassert slik at stor renovasjonsbil kan kjøre nært til og midlertidig stoppe på KV5 uten noen betydelig konflikt med andre interesser. Beroende av kostnaden for et anlegg i f_RA så kan det alternativt etableres et overbygd anlegg innenfor område PP. Renovasjonsbil kan derfra hente avfallet enten ifra KV1 eller ved å kjøre inn eller rygge inn i PP og hente avfallet direkte.

7.17 Sikkerhet

Ny bebyggelse vil bli bygd i henhold til TEK17, bli koblet mot privat- og kommunalt vannforsyningssystem og ha oppfylt krav/tilgang til brannvann (vedlegg 11). Det innebærer en minste slokkevannskapasitet på 1200 liter per minutt med kjørbar adkomst til isfri- og tilgjengelig forsyning fra kum eller hydrant mindre enn 50 meter fra hovedinngang. Det vil med tanke på adkomst i tilfelle brann også med små inngrep være mulig å komme inn i fra Valvika hyttefelt i syd som innebærer en ekstra sikkerhet.

Trafikk i området skal skje hensynsfullt, men reguleringsbestemmelsene gir ved behov muligheter til å etablere hastighetsreducerende tiltak på veiene i området. Det kan også settes opp bom for å redusere trafikken ifra utenforstående inn i området for fritidsbebyggelse.

Bestemmelsene har krav om at det settes opp gjerde mellom aktivt tilrettelagt område for lek og areal for adkomstvei KV7.

Ved tiltak i naturområdene så må behov for sikring vurderes i forbindelse med tiltak.

7.18 Snø

Snøopplag vil kunne skje på annet veiareal og der snølagring etter en konkret risikovurdering ikke vil utgjøre noen spesiell fare.

7.19 Sol og skygge

Område for bebyggelse og arealer for opphold og aktiviteter, har i sommerhalvåret gode solforhold.

7.20 Sosial infrastruktur

Det er i dag lite aktivitet i planområdet og det har få møteplasser. Ny reguleringsplan vil endre dette og tilrettelegge for aktivitet og møteplasser som kan skje på egen stor tomt, i naturområdene og på lekeområde. Utenforstående vil også kunne komme lettere til- og bruke området mer som det tilrettelegges for.

7.21 Stier

Kyststien er tegnet inn i plankartet slik den forekommer i kommuneplanen. Det er også tegnet inn andre stier og småveier som er aktuelle å bruke. Alle disse er i bestemmelsene gitt mulighet til å avvike fra trase grunnet terrengmessige forhold. Likeså til omlegging etter behov for å kunne ivareta spesielle interesser slik at flere folk skal kunne benytte området. Det bør ellers vurderes å flytte kyststien. Slik at ferdsel i større grad kanaliseres utenom strandsona syd i Hovekilen slik at strandsona blir en mer uforstyrret sone.

7.22 Støy, støv og utslipp

Området er i dag ikke belastet med forurensning, og situasjonen i forhold til støy, støv og utslipp etter tiltak, vil heller ikke endre seg vesentlig.

7.23 Teknisk infrastruktur

Bebyggelsen i området har til nå hatt privat vannforsyning fra anlegg og brønner, men vil etter tiltak få mulighet til å koble seg mot kommunalt nett for vann og avløp. Nytt vann- og avløpssystem vil bli bygget som et privat anlegg for påkobling til kommunal infrastruktur etter avtale.

Teknisk infrastruktur skal prosjekteres- og utføres i henhold til godkjent standarder for slike anlegg der også kabler og føringsrør for fiber kan bli lagt samtidig til tomtegrense. Agder Energi Nett vil stå for arbeidet med strømforsyningen til området.

7.24 Terrenginngrep

Veier blir i hovedsak liggende langs dagens traseer og terrengtilpasses. Noe avvik vil kunne forekomme i forhold til prosjektering, og hensyntatt i bestemmelsene. På tomtearealer som skal opparbeides så vil løsmasser bli lagt til side og fjellgrunn bli bearbeidet for å få til en tilpasset utforming for ny bebyggelse og utomhusanlegg. Tomt 18 og 19 er spesielt små og tilpassede både av hensyn til eksponering mot sjø og av hensyn til toppen i bakkant.

7.25 Universell tilgjengelighet

Alle adkomster, kjøreveier samt vesentlig del av tomtearealer og lekeplass, vil bli utformet universelt.

7.26 Utnyttelse

Tillatt bebyggelse med eventuelt anneks er 120 m² BRA som i kommuneplanen. Men siden flere tomter har forutsetninger for underetasje, settes bruksareal i underetasje lik 0,5. Dette for å stimulere til heller å bygge "80" m² med underetasje framfor 120 m² BRA i et plan slik at fotavtrykket og grad av bebyggelse blir mindre. Tomta vil da i mange tilfeller kunne utnyttes på en mer tjenlig måte, bebyggelsen få inntil 30% mindre fotavtrykk og mer av tomtearealet kan brukes til uteareal og hage, aktiviteter og opphold. Planen gir også muligheter for anneks for ytterligere å bryte opp bebyggelsen, redusere volumer og det bebygde preget.

7.27 Vann, tak- og overvann

Takvann og overvann går til grunn/grøft og fordrøyes ved behov før det slippes til terreng.

7.28 Vannforskriften § 12

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

I dette tilfellet så vil nytt byggeområdet få ordnet utslipp for vann- og avløp og komme inn under kommunale utslippsrestriksjoner til sjø.

7.29 Veier

Grimstad kommune opererer med tre typer adkomstveier A1-A3, men kommunen har ingen egen veinormal for fritidseiendommer, og sier heller ikke at en type landbruksvei kan være tjenlig å bruke når kommunal veistandard blir for mye.

A1 er beregnet for område med inntil 50 boenheter (350 ÅDT) i blindveg og 80 boenheter i sløyfe (560 ÅDT) der avkjørsler kan gjelde som møtemulighet med fartsgrense 30 km/t.

En gjennomføring av A1 veistandard i hele området, ville ført til unødvendige store terrenginngrep. A1 bredden for veiformålet er tilfredsstilt i plankartet, men kjørebanebredden er redusert til 3,5 meter med breddeutvidelse på aktuelle steder for lettere adkomst for utrykningskjøretøy mv. Skulder samt skråningsutslag og grøft vil da bli tilpasset etter forholdene på stedet slik at vegen ikke vil virke ødeleggende for det miljøet man ønsker å skape. Det er for planen søkt fravik (vedlegg 12) for ikke å oppfylle A1 kravene for veibredde etter veinormalen.

Det skjer ellers ingen endringer vedrørende gamle rettigheter til vei og parkering.

7.30 Økonomiske konsekvenser

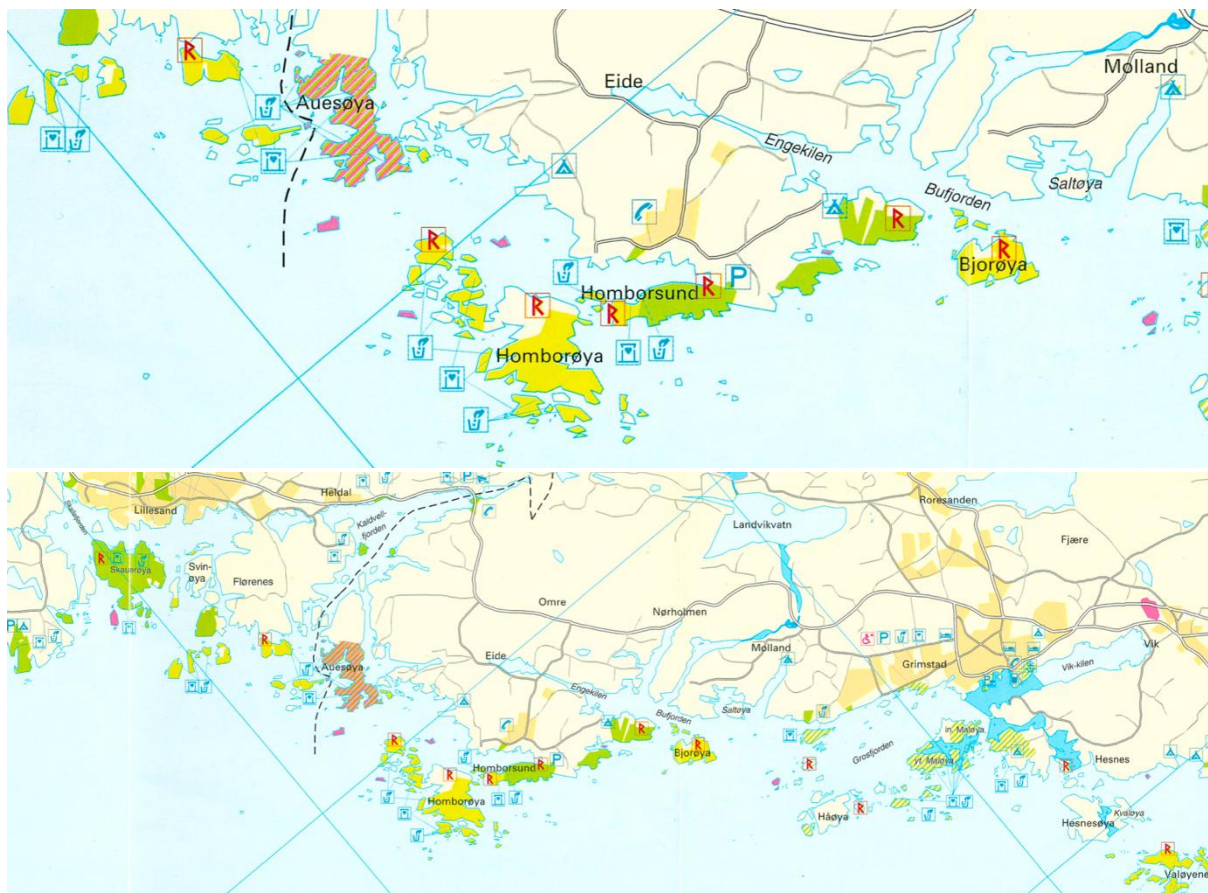
Bestemmelsene hadde opprinnelig krav om at staten ved Grimstad kommune måtte lage en skjøtselsplan for gnr. 168/83, men dette var ikke ønsket og ble tatt ut av kommunen.

Det foreligger ellers ikke økonomiske konsekvenser for kommunen annet enn at det kan påløpe kostnader om det inngås avtale om bruk- og rettigheter på gnr. 168/1.

7.31 Avveining av virkninger

Natur vil gå tapt når byggeområde opparbeides og bebygges. Men siden tiltaket er begrenset i areal og fritidseiendommene får store tomter, vil likevel naturpreget i området bli vesentlig.

Arealer til byggeområder for fritidsformål legges ellers i et område på lavproduktive arealer uten viktig natur- eller allmenne interesser. Allmenne hensyn og interesser vil ellers bli ivaretatt på en god måte gjennom lettere tilkomst til frilutsområdet og tilrettelegging.



Kart som er utarbeidet av Fylkesmannen - Skjærgårdsparken.

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

Ny bebyggelsen vil i hovedsak ligge i helling og i liten grad stikke seg ut i forhold til omgivelsene. Eller virke til ulempe for folks opphold, bevegelse eller opplevelse i området -verken på land eller sjø. Det gjelder også de ytterste to hyttene som vil nord for gjennomgående sti ut til friluftsområdet mot Valvika. De vil dermed ikke være til sjenanse for de relativt få menneskene det er som går på stien eller hindre utsikt. De vil heller ikke på noen måte virke forstyrrende sett ifra sjøen. Historisk ligger også dette arealet utenfor det området staten ved sin ekspropriasjon fra 168/1 for nettopp friluftsmål mente seg å ha behov for. Og det må tillegges vesentlig vekt i denne konkrete saken når det kommer til utnyttelse og bruk for ny bebyggelse. Det er først satt en avgrensning i forbindelse med etablering av skjærgårdsparken. Så satt en avgrensning ved etablering av område for fritidsboliger i kommuneplan. Ny fritidsbebyggelse vil også samlet på grunn av sin plassering være til lite ulempe for andre eiendommer eller deres eiere. Hadde det ikke vært tilgang på friluftsområder i nærheten måtte man hatt mer innad i området. Allmennheten har ingen mangel på friluftsområder i dette området, tvert om er det rikelig tilgang til områder av mye høyere kvalitet som heller vil bli foretrukket. Friluftsområder innad i planen måtte vært nærområder der bebyggelsen har behov for det. Men her er det så mye tilgjengelig rett utenfor døra at det trenger man ikke sette plass til ut over det som allerede er avsatt.

Fritidsbebyggelse har en rekke positive samfunnsmessige fordeler. Det støtter opp om lokal matforretning, lokalt næringsliv og til alt fra kulturliv til interiørbutikker i sentrum. Fritidsbebyggelse bidrar også til skatteinntekter uten å belaste hverken skole, helse eller omsorgsbudsjettene. Fritidsbebyggelsen gjør også at både de som eier hyttene og de som besøker dem får sine minner fra Sørlandet. Dette er med å bygge et godt omdømme for landsdelen. Med dette bakteppet mener forslagsstiller at området egentlig burde hatt en høyere utnyttelse, når det først tas i bruk.

Realisering av reguleringsplanen vil bidra med nye anlegg og tilrettelegging som vil ha positiv betydning for eksisterende bebyggelse og brukere av området.

Tiltak i planen som stier, gangveier og grønnkorridorer vil gjøre at folk enkelt og uhindret kan bevege seg ifra kjørevei i LNF-område til Hovekilen eller ut i grøntområdene til statlig friluftsområde. Tilkomsten til området vil bli lettere, og ønsker kommunen å tilrettelegge for publikum eller bygge et sanitæranlegg i friluftsområdet, kan dette nå skje med hjemmel i plan, og ikke som dispensasjon

Det nye vann- og avløpsanlegget som skal bygges for de nye fritidsboligene vil også kunne dimensjoneres- og bygges for å kunne betjene hyttene både i Valvika og Hoveneset hyttefelt. Hyttene i Valvika og på Hoveneset vil da få en bedre bokvalitet

og punktutslipp bli sanert. Et felles avfallsanlegg slik det er planlagt innenfor nytt hyttefelt vil på alle måter også være positivt for flere.

8 Vedlegg

Vedlegg 1	Plankart.
Vedlegg 2	Planbestemmelser.
Vedlegg 3	Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)
Vedlegg 4	Sol/Skygge-bilder.
Vedlegg 5	3D-illustrasjoner vedr. tiltak/bebyggelse.
Vedlegg 6a	Arkeologisk registrering Agder fylkeskommune (2019).
Vedlegg 6b	Arkeologisk undersøkelse Agder fylkeskommune (2022).
Vedlegg 7	Referat oppstartsmøte, saksframstilling og vedtak planutvalg.
Vedlegg 8	Varslingsbrev oppstart planarbeider og annonsering.
Vedlegg 9	Innkomne innspill og oppsummering i forbindelse med varsling.
Vedlegg 10	Sulfidvurdering av berggrunn ifra COWI.
Vedlegg 11	Vurdering for brannvann.
Vedlegg 12	Søknad om fravik for kommunale veger.