



Saksframlegg

Arkivsak-dok. PLAN-25/00751-3
Saksbehandler Stefan Sven Berne Jonsson

Utvalg	Møtedato
Kommunestyret 2023 - 2027	25.09.2025
Teknisk utvalg 2023 - 2027	16.09.2025

Detaljregulering for Solbakken allé - ny vedtaksbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret vedtar, i medhold med plan- og bygningsloven § 12-12, forslag til detaljregulering for Solbakken allé.

Vedlegg

- 1 Vedtaksbehandling 2024 saksframlegg og protokoll
- 2 Saksframlegg klagebehandling KS 2024
- 3 Protokoll klagebehandling KS 2024
- 4 Statsforvalterens klagebehandling 2024
- 5 Saksframlegg og protokoll LN nov 2022
- 6 Planbeskrivelse
- 7 Plankart
- 8 Bestemmelser
- 9 Illustrasjonsplan
- 10 Høringsuttalelser 2023 med kommentarer
- 11 Høringsuttalelser 2025 med kommentarer
- 12 Vurdering av krav om konsekvensutredning
- 13 Vurdering og NiN-kartlegging
- 14 Vurdering av utbyggingsinteresse mot jordbruksinteresse
- 15 Matjordplan Solbakken
- 16 Vindheim 16, aksept av planforslag
- 17 Utomhusplaner lekeplasser
- 18 Redegjørelse for jordas egnethet og potensial for jordforbedring
- 19 Redegjørelse geoteknisk kompetanse
- 20 Rapport - Overvannshåndtering
- 21 Notat - Utnyttelse og trafikk
- 22 Utbyggingsavtale Vikhei
- 23 Saksframlegg og protokoll TU okt. 2021 - Overtakelse av anlegg
- 24 Sivilombudet sak 2012_2705
- 25 KMDs tolkningsuttalelse sak 14_5347

Sammendrag

Planforslaget utgjør den siste utbyggingsetappen av boligfeltet Vikheia på Vik, og omfatter 16 nye boenheter. Forslaget er i samsvar med kommuneplanens og areal- og transportplanens hovedprinsipper for boligutvikling - men er samtidig i konflikt med kommuneplanens hensynsone for regionalt viktige jordbruksområder. Forslaget medfører nedbygging av 6,5 dekar fulldyrka og dyrkbar jord. Der er vurdert at krav om konsekvensutredning ikke utløses. Det er ikke registrert naturtyper innenfor eller i tilknytning til planområdet, og naturmangfoldsloven krav §§ 8-12 anses som oppfylt. Dette er andre gang saken legges frem for vedtaksbehandling. Detaljregulering for

Solbakken allé ble vedtatt av kommunestyret 6. mars 2024. Statsforvalteren opphevet vedtaket 15. mai 2025 med henvisning til mangelfull utredning og begrunnelser. Oppsummering:

1. Naturmangfoldsloven
Kommunen har ikke dokumentert vurderinger i henhold til naturmangfoldsloven §§ 8-12, til tross for registreringer av truede arter i området.
2. Gjeldende plan og juridisk handlingsrom
Kommunen har feilaktig lagt til grunn at gjeldende reguleringsplan fra 1999 juridisk forplikter å tillate utbygging. Dette ga et misvisende inntrykk av at kommunen ikke hadde handlingsrom til å vurdere jordvern hensyn på nytt.
3. Jordvern og vekting mot utbygging
Kommunen har ikke foretatt en tilstrekkelig vurdering av jordvern hensyn, og har ikke gjort en ny reell vurdering i lys av skjerpede nasjonale retningslinjer.
4. Vurdering av alternativer
Kommunen har ikke vurdert alternative løsninger som kunne bevart jordbruksarealet, og har oversett råd om reversible tiltak.

Etter at Statsforvalteren opphevet kommunes vedtak, har forslagstiller oppdatert planforslaget med nytt faglig grunnlag for å imøtekomme de påpekte manglene. Oppsummering av tiltak og vurderinger:

1. Naturmangfoldsloven
Ny kartlegging av naturverdier bekrefter at det ikke finnes naturtyper i området i henhold til Miljødirektørens instruks. Det er dermed vurdert at kravene i naturmangfoldsloven §§ 8-12 er ivarettatt.
2. Gjeldende plan og juridisk handlingsrom
Kommunens frihet til å oppheve reguleringsplaner og plikt til å vurdere ny kunnskap og nasjonale føringer redegjøres for i dette saksframlegget. Det er presisert at kommunen har fullt handlingsrom til å endre arealdisponering basert på ny kunnskap og føringer.
3. Jordvern og vekting mot utbygging
Vekting mellom jordbruksverdien og utbyggingsinteressene også med hensyn til nasjonale føringer og beredskap, redegjøres for i eget skriv. Kommunedirektøren støtter forslagsstillers vurdering om at utbyggingsinteressene veier tyngre enn jordvern hensyn i dette tilfellet.
4. Vurdering av alternativer
Muligheten for reversibel bruk – eksempelvis til landbruk – er vurdert. Konklusjonen er at det verken er praktisk gjennomførbart eller hensiktsmessig. Det vurderes som mest hensiktsmessig at området reguleres til boligformål, og at den godkjente matjordsplanen gjennomføres.

Det oppdaterte grunnlaget og de nye vurderingene har ikke medført endringer i plankartet sammenliknet med den planen som ble vedtatt i 2024. En ny rekkefølgebestemmelse, § 6.7, er imidlertid lagt til planbestemmelsene for å sikre at matjorden ivaretas i tråd med den godkjente matjordsplanen før det kan gis igangsettingstillatelse. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Bakgrunn

Gilje Byggrådgivning AS fremmer, på vegne av HL Eiendom, forslag til detaljregulering for Solbakken allé med formål å legge til rette for nye boliger. Dette er andre gang planen fremmes for vedtaksbehandling. Planen ble vedtatt av kommunestyret 6. mars 2024 (se vedlegg 1), men påklaget av en privat part, se vedlegg 2. Kommunestyret behandlet klagen 22. mai 2024 (se vedlegg 3) og vedtok å ikke ta klagen til følge. Saken ble deretter oversendt til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Når en plansak er påklaget, har Statsforvalteren, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd, anledning å vurdere hele saken – ikke bare det som er anført i klagen. Statsforvalteren fattet vedtak 15. mai 2025 om å oppheve kommunestyrets planvedtak (se vedlegg 4). Begrunnelsen var mangelfull utredning og begrunnelse knyttet til jordvern og naturmangfold. Det ble blant annet påpekt at kommunen, til tross for skjerpede nasjonale og regionale føringer, ikke hadde foretatt en reell vurdering om det er riktig å omdisponere dyrka mark til boligformål.

Planforslaget ble sent på høring og offentlig ettersyn i 2023. Planforslaget er nå supplert med oppdatert faglig grunnlag, som blant annet omfatter vurderinger av naturverdier og en vekting mellom jordvern hensyn og utbyggingsinteresser. Det nye grunnlaget har ikke medført endringer i plankart eller planbestemmelser, og forslaget er i samsvar med planen vedtatt i 2024. Forslaget har vært forelagt berørte parter på nytt før denne behandling.

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget utgjør siste utbyggingsetappe av boligfeltet Vikheia på Vik, og omfatter 16 nye boenheter. Adkomst skjer via eksisterende veistruktur i Vikheia, fra fv.420, i tråd med gjeldende plan. Boligene fordeles på en lavblokk med seks boenheter, en tomannsbolig og øvrige som eneboliger. Sammenliknet med gjeldende reguleringsplan foreslås høyere utnyttelse, med flere boenheter, større andel bebygd areal og økt byggehøyder. Se vedlegg 1, side 2, for detaljer.

Gjeldende reguleringsplan

Området har vært avsatt til boligformål siden 1999 gjennom reguleringsplan for Vikheia, dog med krav om godkjent detaljregulering før utbygging. I lys av Statsforvalterens behandling av klagesaken (se vedlegg 4), presiseres at kommunen har full adgang til å endre eller oppheve reguleringsplaner. Kommunen har også plikt til å gjøre nye vurderinger basert på oppdatert kunnskap og nasjonale føringer. I denne saken gjøres en vekting mellom jordvernet og utbyggingsinteresser, se avsnittet *Vekting mellom jordvern og utbygning* nedenfor.

Kommuneplanens arealdel og Areal og transportplan for Arendalsregionen (ATP)

Planområdet er avsatt til nåværende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel, og ligger innen gangavstand til Vik lokalsenter. Kommuneplanens arealstrategi angir at ny boligbebyggelse og fortetting i hovedsak skal skje i tilknytning til Grimstad sentrum og lokalsentrene, inkludert Vik. Samtidig berører forslaget et regionalt viktig jordbruksområde og omfattes av kommuneplanens hensynssone for landbruk. Kommuneplanens retningslinje 4.5 og deler av 2.5 4b angir:

- *Innenfor hensynssonen landbruk tillates ikke tiltak som kan forringe eller føre til driftsulemper for jordbruksområdene [...]*
- *I de regionalt viktige jordbruksområdene skal boligfelt ikke ligge nærmere dyrket mark enn 50 meter.*

ATP anbefaler at 80 % av kommunens boligutvikling skal skje i områder som Vik, men understreker at regionalt viktige jordbruksarealer skal angis som hensynssoner og sikres for fremtidig matproduksjon gjennom hensynssoner i kommuneplaner.

Jordvern – skjerpede nasjonale føringer

Planområdet ligger innenfor kommuneplanens hensynssone for regionalt viktig jordbruksarealer og er registrert som fulldyrka jord. Landbruksnemnda behandlet saken i 2022 og anbefalte (se vedlegg 5):

Omdisponering av dyrka mark til boligformål er i konflikt med jordvernet. Sistnevnte veier betydelig tyngre i dag, enn da reguleringsplanen ble vedtatt. Landbruksnemnda anbefaler derfor å gå tilbake på omdisponeringen. Landbruksnemnda henviser til driveplikten.

Ved høringsvedtak i 2022 vurderte kommunedirektøren at gjeldende reguleringsplan og kommuneplanens arealdel, som begge angir boligformål, fortsatt skulle være førende for områdets utvikling. I 2023 og 2024 ble nasjonal jordvernstrategi og planretningslinje for arealbruk og mobilitet, begge med hensikt å sikre framtidig matproduksjon og beredskap, skjerpet med tydeligere krav. Disse skjerpningene ble ikke redegjort for i kommunens vedtaksprosess i 2024. En ny konkret vurdering av jordvernet mot utbyggingsinteresse redegjøres for i avsnittet *vurdering* nedenfor.

Varsel om oppstart i 2021

Det innkommet 5 innspill til oppstartsvarselet (se vedlegg 6 avsnitt 8).

Høring og offentlig ettersyn i 2023

Det kom inn 7 uttalelser i høringsperioden, se vedlegg 10. Hovedpunkter:

Statsforvalteren i Agder og Agder fylkeskommune: Anbefaler ny vurdering av plassering av lekeplasser og parkeringsbehov, samt krav om at jorden skal benyttes til

matproduksjon. *Kommentar – Løsninger for lekeplass og parkering opprettholdes. Krav om matproduksjon imøtekommes.*

NVE: Områdestabilitet er tilstrekkelig utredet. *Kommentar - Tas til orientering.*

Vindheims vel: Kritisk til flermannsbolig på felt «B1-11», bekymret for blant annet trafikkøkning. *Kommentar: Tas ikke til følge.*

Winsents: Vik 60: Krever kompensasjon for flomvei på eiendommen.
Kommentar: Tas ikke til følge. Kompensasjon behandles ikke i reguleringsprosessen.

Gjeruldsen: Vik 38: Protesterer mot byggegrense 4 m inn på eiendommen.
Kommentar: Tas ikke til følge. Plasseringen er nødvendig av hensyn til brann.

Ny begrenset høring i 2025

Forslaget med det oppdaterte faglige grunnlag er blitt forelagt berørte i perioden 5. august til 27. august 2025. Det innkom 2 uttalelser. Disse er oppsummert og kommentert i vedlegg 11.
Hovedpunkter:

Statsforvalteren i Agder: Vi finner ikke at kommunen som planmyndighet har foretatt en selvstendig vurdering av hvorvidt de stiller seg bak forslagstillers vurderinger, herunder konkret vurdert hvorvidt det i tilstrekkelig grad reelt har vært vurdert alternativer. Vi legger til grunn at planmyndigheten før vedtak, synliggjør slike vurderinger og tar stilling til om vurderingene fordrer endringer i plankart og/eller bestemmelser
Kommentar: Imøtekommes og svares ut i «avsnittene vekting mellom jordvern og utbygging» og «Kommunens selvstendige vurdering av arealbruk» nedenfor. En ny rekkefølgebestemmelse, § 6.7, er lagt til planbestemmelsene for å sikre at matjorden ivaretatt i tråd med den godkjente matjordplanen før det kan gis igangsettingstillatelse.

Agder fylkeskommune: Viser til tidligere uttalelse til saken datert 8. oktober 2024, og har ingen øvrige merknader
Kommentar: Se avsnitt «Høring og offentlig ettersyn i 2023» ovenfor.

Vurderinger:

Krav om konsekvensutredning

Kommunedirektøren støtter forslagstillers vurdering om at krav om konsekvensutredning ikke utløses, jf. §§ 6 og 8 i forskrift om konsekvensutredning (se vedlegg 12).

Naturmangfoldsloven

Berørt område er kartlagt i henhold til Miljødirektørens instruks, og det er ikke påvist naturtypelokaliteter. Arealet er sterkt menneskepåvirket og har lav naturverdi. Utredningen (vedlegg 13) viser at kravene i §§ 8-12 naturmangfoldsloven er oppfylt.

Kommuneplanens arealdel og Areal og transportplan for Arendalsregionen (ATP)

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens prinsipper for boligbebyggelse, men er strid med hensynsonen for landbruk og retningslinje 4.5 og 2.5 b, som skal sikre regionalt viktige jordbruksområder. Forslaget er i samsvar ATPs prinsipper for boligbebyggelse, men er strid med regionalt viktige jordbruksområder.

Vekting mellom jordvern og utbygging

Forslagstillers har dokumenter at jorda har ligget brakk i flere år, med tynt matjordlager (se vedlegg 14). I vedlegg 15 vurderes utbyggingsinteresser på mot jordbruksinteresser, også med hensyn til nasjonale føringer og beredskap. Kommunedirektøren støtter vurderingen om at utbyggingsinteresser veier tyngre. Hovedbegrunnelser:

- Området er ligger strategisk til, nær lokalsenteret på Vik samt kollektivakse
- Jordbruksverdien er lav
- Flytting av matjord til aktiv drift gir bedre beredskap og samfunnsnytte enn å bevare et lite, inneklemt jordbruksareal tett opp til og omslynget av boligbebyggelse

Det er vedlagt en matjordsplan (vedlegg 15) som sikres ansvar og gjennomføring av forslått flytting av matjord. Matjordsplanen er forelagt kommunens landbruksmyndighet som har godkjent denne. Kommunedirektøren stiller seg bak matjordsplanen og vurderer at den ivaretar både jordvern og lokal matproduksjon. Matjorden foreslås flyttet til et mottaksareal på Grefstad.

Kommunens selvstendige vurderinga av arealbruk

Kommunedirektøren vurderer at utbyggingsinteressene veier tyngre enn jordbruksinteressene i denne saken. Samtidig blir matjorda som ressurs videreført på et mer egnet sted for jordbruk. Følgende forhold ligger til grunn for vurderingen:

- Jordens begrensede kvalitet og lave produksjonsevne.
- Jordbruksarealet er lite, omkranset av eksisterende boligbebyggelse og har begrenset tilkomst og driftsmuligheter. Videre sikrer planen å flytte på matjorda tilknyttet til jordbruksarealer i aktiv drift.
- Området er godt egnet for ny boligbebyggelse, i tråd med kommuneplanens arealdel prinsipper for boligbebyggelse og de statlige planretningslinjene for arealbruk og mobilitet. Lokaliseringer støtter opp under prinsippene om samordnet areal- og transportplanlegging, ved å legge til rette for utbygging innen eksisterende tettstedsstruktur, tett på lokalsenteret på Vik og en kollektivakse.

På bakgrunn av dette vurderer kommunen at det beste for samfunnets interesser som helhet er at området benyttes til boligformål fremfor jordbruk.

For å imøtekomme nasjonale mål, blant annet knyttet til beredskap, har kommunen vurdert at de negative konsekvensene ved tiltaket kan reduseres ved at matjorden i området brukes til jordforbedring annet sted. Dette er utredet i en egen matjordplan (vedlegg 15), som er godkjent av landbruksmyndigheten.

Kommunedirektøren vurderer at realisering av matjordplanen vil gi større fordeler fra et beredskapsperspektiv enn å bruke hele eller deler av arealet til beredskapsdyrking. Det vurderes som mer hensiktsmessig – både for beredskap og jordbruksinteressene – å heve kvaliteten og legge til rette for nytt dyrkingsareal på et sted hvor det allerede pågår aktiv drift og hvor det finnes gode forutsetninger for jordbruksproduksjon. En ny rekkefølgebestemmelse, § 6.7, er lagt til planbestemmelsene for å sikre at matjorden blir ivaretatt i tråd med den godkjente matjordplanen før det kan gis igangsettingstillatelse.

Dermed er både jordbruk og beredskapsdyrking vurdert som alternative arealformål. I tillegg er det vurdert om lekearealene kan tilrettelegges for jordbruk i evt. krisetider. Kommunedirektøren vurderer at dette er mulig, men ikke praktisk gjennomførbart, og har derfor valgt bort dette alternativet (se vedlegg 6 side 27).

Oppsummering: Området har i dag lav verdi som jordbruksareal, men høy verdi som framtidig boligområde. De jordbrukskvalitetene som finnes, kan ivaretas ved å styrke jordbruket i nærområdet gjennom at matjorden flyttes til et passende mottaksareal.

Klagen fra privat part i 2024 er løst

Tidligere eier av eiendom 24/159, Renstrøms, klaget i 2024 på kommunestyret vedtak om ny plan. Klagen gjaldt at foreslått veiformål, på deler av eiendom, ville forringe eiendommen. Kommunestyret tok ikke klage til følge (se vedlegg 3). Saken ble deretter sendt til Statsforvalteren, som 15. mai 2025 opphevet kommunens vedtak på grunn av mangelfull utredning av jordvern og naturmangfold (se vedlegg 4). Statsforvalteren uttalte:

- «*Idet vi opphever planvedtaket, går vi ikke nærmere inn på [...] klagen.*»
- «*Klagen tas til følge, i den forstand at kommunen må behandle saken på nytt.*»

Ved ny behandling er Renstrøms ikke lenger grunneier. Kommunedirektøren opprettholder tidligere vurderinger (se vedlegg 2). Foreslått trafikkkløsing vurderes fortsatt hensiktsmessig – til tross for at deler av privat eiendom tilreguleres til vei og lekeplass. Ny eier har akseptert planforslaget (se vedlegg 16), og klagen anses derfor som løst.

Barn og unges interesser

Planforslaget oppfyller kommuneplanens krav til lek- og uteoppholdsarealer. Plasseringene er godt egnet med tanke på støy-, sol-, terreng- og andre forhold. Kommunedirektøren står bak foreslått utforming, se vedlegg 17. Fjære barneskole er under 1 kilometer unna, med belyst gang- og sykkelvei og planskilt kryssing av fv. 420. Trafikksikkerheten vurderes som god. Utbyggingen anes forenlig med tilgjengelig elevkapasitet på grunnskolene i Grimstad de nærmeste årene.

Geotekniske forhold

Områdestabiliteten er tilfredsstillende, se vedlegg 18 og 19. Sikkerheten knyttes til geotekniske forhold anses ivaretatt.

Overvann

Planen er utformet for å håndtere overvannsmengder med 20-års gjentakintervall uten at kapasiteten i ledningsnettets overskrides. Flomvei er regulert for å lede vann fra 100-års flom bort fra området uten påvirkning på bebyggelse nedstrøms (se vedlegg 20). Overvannstemaet er tilstrekkelig belyst, og nødvendige tiltak sikres med bestemmelser.

Trafikk og veianlegg

Oppgradering av dagens veianlegg vurderes først nødvendig ved den 17. boenheten (se vedlegg 21). Forslagets 16 boenheter utløser derfor ikke behov for oppgradering, og anses ikke å medføre uakseptabel påvirkning av framkommelighet eller trafikksikkerhet. Snuplassen i Vindheim fremstår som en ufullført rundkjøring. Selv om løsningen er utradisjonell, videreføres den i tråd med prinsippene for trafikksikkerhet i den gjeldende planen. Kryssløsningen ved plankartets «KV1» og «f_V26» videreføres også, da den fortsatt vurderes innebære god løsning. Det er enighet med grunneier som berøres av løsningen, se avsnitt *Klagen fra private part i 2024 er løst*.

Estetikk og fjernvirkninger

Området ligger på nedsiden av Vikheia og er omkranset av eksisterende eneboliger. Utenfor dette finnes et åpent jordbrukslandskap. Utbyggingen vurderes bli en naturlig fortsettelse av det eksisterende boligfeltet uten uakseptable fjernvirkninger, selv om det tillates noe høyere bygninger.

Støy – gode støyforhold

Nordre del av planområdet berøres av støy fra fv. 420. Nye boliger og lekeplasser ligger innenfor områder med gode støyforhold. Forslaget utgjør ikke noe hinder for å gjennomføre støyskjerming langs fv. 420 da dette fortsatt reguleres i gjeldende plan.

Kulturminner

Arkeologiske registreringer har avdekket automatisk fredede kulturminner i området, inkludert seks kokegroper og to stolpehull. Agder fylkeskommune har gitt tillatelse til frigivelse uten krav om utgraving (se vedlegg 10, side 5).

Overtakelse av kommunalteknisk anlegg

I saksframlegget til planvedtaket i 2024 ble det gjort rede for overtakelsen av det kommunaltekniske anlegg i hele Vikheia området. Ettersom planforslaget ikke er endret siden behandling i 2024, viser kommunedirektøren til bakgrunn og vurderinger i saksframlegget til vedtaksbehandling (se vedlegg 1, side 2 og 5). Kommunestyret vedtok da planen med enkelte endringer knyttet til de kommunaltekniske anleggene (se vedlegg 1 side 9). Det forslaget som nå legges frem til behandling, er i samsvar med kommunestyrets vedtak fra 2024. Siden planvedtaket i 2024, har Grimstad kommune overtatt veien Vindheim inkludert veilys og vann og avløp. Problemstillingen knyttet til at det kommunaltekniske anlegget skal være opparbeidet frem til planområdet før igangsettingstillatelse kan gis, anses dermed som løst.

Konklusjon

Planforslaget vurderes å ikke medføre uakseptable konsekvenser og legger til rette for et godt bomiljø. Kravene i naturmangfoldsloven §§ 8 -12 anses som oppfylt, og det utløses ikke krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven. I dette tilfelle veier utbyggingsinteressen tyngre enn jordbruksinteressene. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.