

Plan ID: 342

Forslagsstiller: HL Eiendom V/ Johan Fredrik Lehland

Dato: 09.03.22

Rev: 14.11.22 – 20.12.22 – 11.07.2023-DD juni 25

Førstegangsbehandlet i TU 29.11.22

Sak 22/155

Andregangsbehandlet i TU 27.02.24

Sak 24/29

Kommunestyret behandling 06.03.24

Sak 24/40

Kunngjøring av vedtak 18.03.24

Opphevet av Statsforvalter 15.04.2025

Ny versjon forslag: 26.06.25

Planbeskrivelse til detaljregulering av Solbakken Allé



Hvite bygninger illustrerer påregnelig utvikling som følge av planen. (Ikke nødvendigvis eksakt maks utbyggingsvolum)

Innhold

1. Sammendrag	4
2. Bakgrunn	5
2.1. Formålet med planen	5
2.2. Forslagstiller, eier forhold, plankonsulent	6
2.3. Utbyggingsavtaler	6
2.4. Krav om konsekvensutredning	6
3. Planprosessen	6
3.1. Oppstartmøte	6
3.2. Oppstartvarsel	6
3.3. Medvirkningsprosess	7
4. Planstatus og rammebetingelser	7
4.1. Overordnede planer	7
4.1.1. Fylkeskommunale planer	7
4.1.2. Kommuneplanens arealdel	10
4.2. Gjeldende reguleringsplaner	11
4.3. Tilgrensede planer	11
4.4. Temaplaner/ kommunedelplan	11
4.5. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	12
5. Beskrivelse av planområdet og eksisterende forhold	13
5.1. Beliggenhet, stedets karakter og dagens arealbruk	13
5.2. Landskap	14
5.2.1. Topografi og landskap	14
5.2.2. Solforhold	14
5.2.3. Lokalklima	14
5.2.4. Estetisk og kulturell verdi	14
5.3. Kulturminner og kulturmiljø	14
5.4. Naturverdier	14
5.5. Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	14
5.6. Landbruk	14
5.7. Trafikkforhold	16
5.7.1. Kjøreadkomst	16
5.7.2. Trafikkmengde	16
5.7.3. Ulykkessituasjon	16

5.7.4.	Kollektivtilbud	17
5.8.	Barns interesser.....	17
5.9.	Sosial infrastruktur	17
5.10.	Universell tilgjengelighet.....	17
5.11.	Teknisk infrastruktur	17
5.12.	Grunnforhold.....	17
5.13.	Støyforhold.....	17
5.14.	Luftforurensning.....	18
5.15.	Risiko- og sårbarhet.....	18
5.16.	Næring	18
5.17.	Analyser/ utredninger	18
6.	Beskrivelse av planforslaget.....	19
6.1.	Planlagt arealbruk	19
6.1.1.	Reguleringsformål	20
6.2.	Bebyggelsen og tomtenes plassering og utforming.....	20
6.2.1.	Bebyggelsens høyde.....	22
6.2.2.	Grad av utnyttning	23
6.2.3.	Antall boliger, leilighetsfordeling	23
6.3.	Boligmiljø/ bokvalitet	23
6.4.	Parkering	23
6.5.	Tilknytning til infrastruktur/overordnet VA-plan.....	23
6.6.	Trafikkløsning	24
6.7.	Kjøreatkomst	24
6.8.	Utforming av veger	24
6.9.	Krav til samtidig opparbeidelse.....	25
6.10.	Varelevering	25
6.11.	Tilgjengelighet for gående og syklende	25
6.12.	Felles atkomstveger, eiendomsforhold.....	26
6.13.	Planlagte offentlige anlegg.....	26
6.14.	Miljøoppfølging	26
6.15.	Universell utforming	26
6.16.	Uteoppholdsareal.....	26
6.17.	Landbruksfaglige vurderinger	26
6.18.	Kulturminner	28

6.19.	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	28
6.20.	Avfall	28
6.21.	Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	28
6.22.	Rekkefølgebestemmelser	28
7.	Virkninger/konsekvenser av planforslaget	28
7.1.	Overordene planer	28
7.2.	Tilstøtende/ fremtidige planer	28
7.3.	Landskap	28
7.4.	Stedets karakter	28
7.5.	Byform og estetikk	29
7.6.	Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi	29
7.7.	Forholdet til kravene i Naturmangfoldloven	29
7.8.	Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk	30
7.9.	Uteområder	30
7.10.	Trafikkforhold	30
7.11.	Barns interesser	31
7.12.	Sosial infrastruktur	32
7.13.	Universell tilgjengelighet	32
7.14.	Energibehov – energiforbruk	32
7.15.	ROS-analyse	32
7.16.	Jordressurser/landbruk	32
7.17.	Teknisk infrastruktur	33
7.18.	Hensynsoner flomfare [H320]	33
7.19.	Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg [#1]	34
7.20.	Økonomiske konsekvenser for kommunen	34
7.21.	Konsekvenser for næringsinteresser	34
7.22.	Avveining av virkninger	35
8.	Innkomne innspill	35
8.1.	Merknader (sammendrag av merknadene gjengis her eller tas inn som vedlegg til planbeskrivelsen)	35
8.2.	Avsluttende kommentar	42

1. Sammendrag

Det planlegges for å legge til rette for frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse i form av mindre eneboliger, eneboliger i kjede og en 6 mannsbolig. Totalt sett 16 nye boenheter.

Området har en god beliggenhet på Vik i Grimstad kommune, innenfor 80% området i ATP-planen.

Det er i stor grad lagt på eldre landbruksområde som pr i dag er brakklagt og inneklemt.

Landbruksareal som er vedtatt omdisponert, i form av at det er regulert som bolig langt tilbake i tid omdisponeres. Som kompensasjon er det satt krav om utvidelse av arealer som er dyrket fra før i nærheten, men lengre fra annen boligbebyggelse. Det er bedre enn at det blir liggende som beredskapsareal omkranset av eksisterende bebyggelse da det vil ta tid å få i drift ved en eventuell krise.

Det er planlagt for god fleksibilitet og riktig utnyttelse.

Ett kulturminne søkes frigitt, det er ellers ikke identifisert vesentlige konflikter eller virkninger for miljø og samfunn.

2.2. Forslagstiller, eier forhold, plankonsulent

Forslagstiller og eier av eiendommene- HL Eiendom

Konsulent er Gilje Byggrådgivning AS. Oppdragsleder er Hans Petter Gilje. Joseph Bawillianham har gjort hovedarbeidet med utarbeidelse av dokumentene. Ekstern kontroll er utført av Simon Stulien Plan.

2.3. Utbyggingsavtaler

Parallelt med planarbeidet er det satt i gang forhandlinger om utbyggingsavtale for prosjektet.

2.4. Krav om konsekvensutredning

Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning, jf. forskrift om konsekvensutredning §§ 6-8. Det vises til vedlagt nærmere vurdering om krav til konsekvensutredning, datert 24.05.2025

3. Planprosessen

3.1. Oppstartmøte

Oppstartmøte med Grimstad kommune ble avholdt 29.06.18

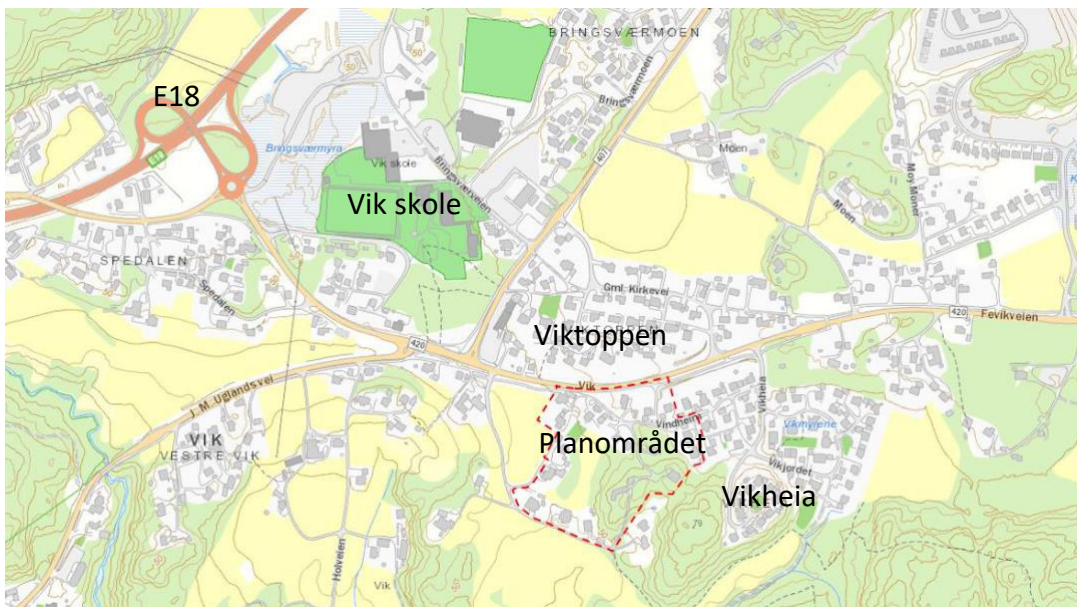
Det ble konkludert med at forslaget ikke utløste behov for KU

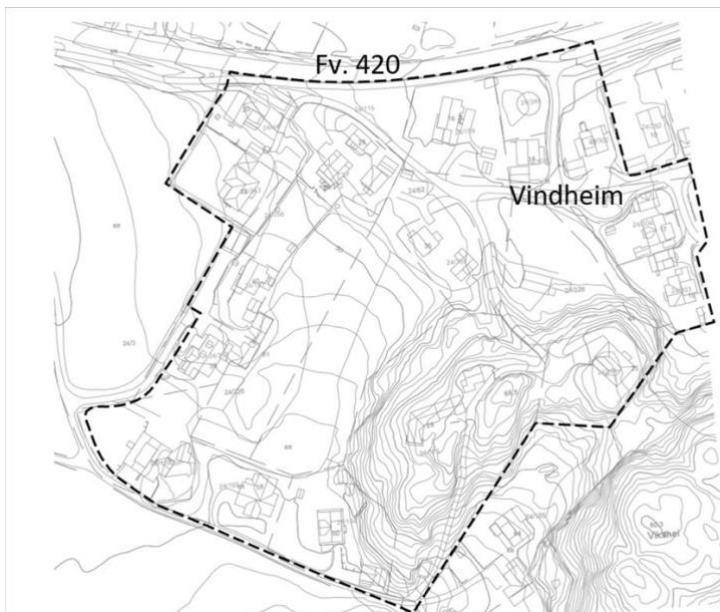
Planenheten ser positivt på planinitiativet og å bruke området til konsentrert småhusbebyggelse.

Trafikale løsninger var et tema for videre vurdering i planprosessen.

3.2. Oppstartvarsel

Varsel om oppstart av reguleringsarbeider ble annonsert på Grimstad kommunes nettsider samt i lokalavisen. I tillegg ble det sendt ut varsel til berørte eiendommer etter adresselister fra Grimstad kommune 20.01.21. Frist for innspill var 24.02.21





Kart som viste avgrensning av oppstart.

3.3. Medvirkningsprosess

Det kom inn 5 skriftlige innspill av planen:

Agder energi nett
Agder fylkeskommune
Gunnar Holanger
Statsforvalteren i Agder
Vindheim Vel

Innspillene er samlet i et pdf-dokument som vedlegg.

Innspillene er oppsummert i kapittel 8, *Innkomne innspill*, sammen med prosjektleders kommentarer.

4. Planstatus og rammebetingelser

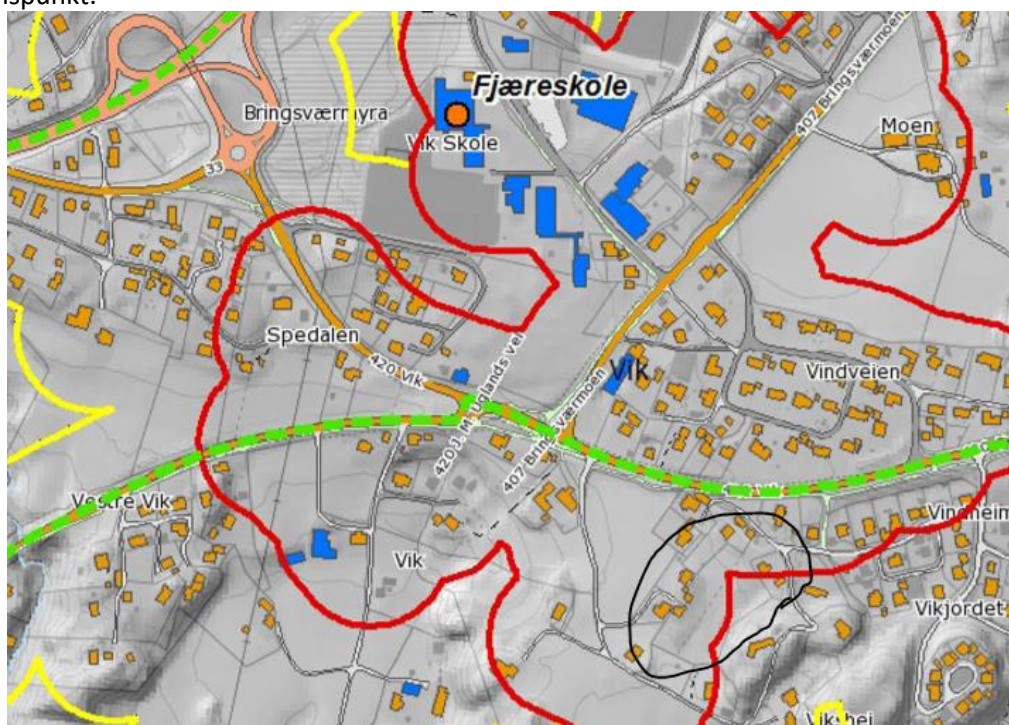
4.1. Overordene planer

4.1.1. Fylkeskommunale planer

I ATP plan for Arendalsregionen er Vik definert som et 80% sted. Her skal 80% av utviklingen i kommunen/regionen komme frem mot 2040. Dette prosjektet passer godt inn i den strategien.



I bildet nedenfor er området vist med sort strek. Rød strek angir 5 minutt gangavstand til sentrumspunkt.



ANALYSE		
<i>Styrke og vitalitet</i>	<i>Utfordringer</i>	<i>Potensialer</i>
• Skole og idrettsanlegg er sterke drivkrefter • Nærbutikk • Nærhet til kollektivaksen Grimstad – Arendal • Trivelige boligområder, nær skole og landlige omgivelser med tilgang til friluftsområder • Noe utvalg av ulike boligtyper • God gang- og sykkelforbindelse mot Fevik og mot Grimstad • Sykkellavstand til Grimstad sentrum ca. 4km	• Et område med stor utstrekning der få sentrale funksjoner ligger i umiddelbar nærhet gjør området bilbasert • Stor boligreserve og boligutvikling, men med beliggenhet i noe stor avstand til butikk og skole • Nærbutikk er bilbasert, få går eller sykler til butikken • Konflikt jordvern/ mulige utbyggingarealer	• Utvikle området nær butikk eller skole og idrettsanlegg som et tyngdepunkt med boliger og funksjoner tilpasset lokalmiljøet • Generell fortetting i eksisterende boligområder og legge mer tilrette for andre boformer enn eneboliger • Muligheter for generell boligfortetting med nærhet til kollektivtilbud • Opparbeide gatepreg for Bringsværmoen fremfor vei

- En stor del av planområdet inngår i en større sammenheng som regionalt viktig jordbruksområde.



Kart over viser regionalt viktige landbruksområder i ATP plan

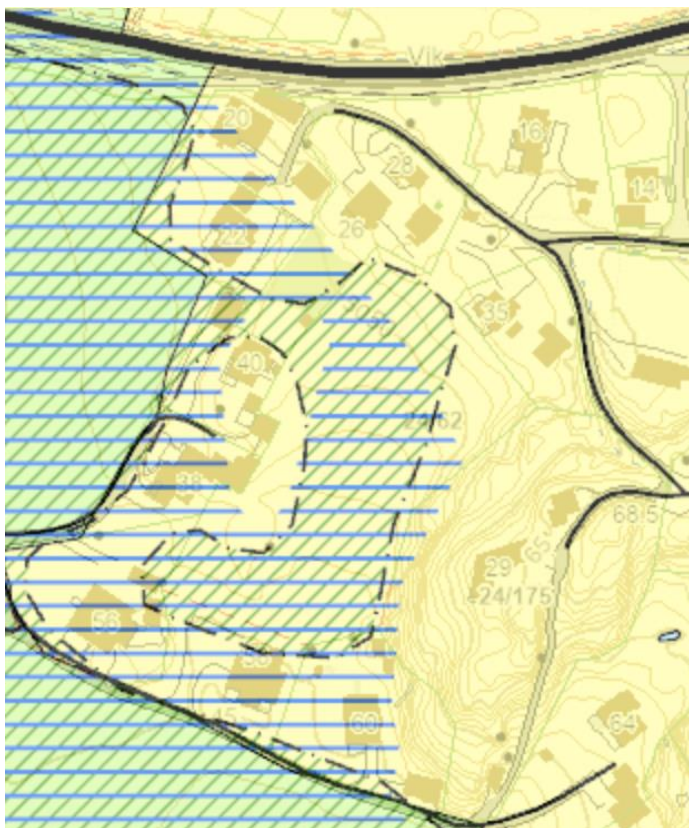
ATPs planretningslinje 7.3 angir at regionalt viktige jordbruksarealer er kartlagt og skal angis som hensynssoner og «sikres for framtidig matproduksjon».

ATP-planens analyse av lokalsenteret på Vik at en av utfordringene på stedet er «konflikt jordvern/ mulige utbyggingsarealer». (se tabell over)

I ATP planen er hva som er registrert som regionalt viktige landbruksområder grovt angitt. Det er ikke en konkret vurdering for hvert enkelt delområde, men en overordnet vurdering for større områder. Hvis en liten jordflekk ser ut som den henger sammen med et større område er den kommet med tilnærmet automatisk. Samtidig har kommunen lagt andre vurderinger til grunn når de laget landbruksplanen. Da er ikke dette, men andre landbruksareal tatt med. (Se lengre nede)

ATP planen er ikke juridisk bindende, men den gir retningslinjer og mål for kommuneplaner og reguleringsplaner. Området er på den ene siden en del av et utbyggingsområde, på den andre siden i strid med landbrukshensyn i planen.

4.1.2. Kommuneplanens arealdel



Samsvar med boligformål, men med hensynssone for landbruk gjør at skal formålet innfris må det gjøres betraktninger og hensyn til landbruk først.

Byggegrense mot dyrket mark – regionalt viktige jordbruksområder

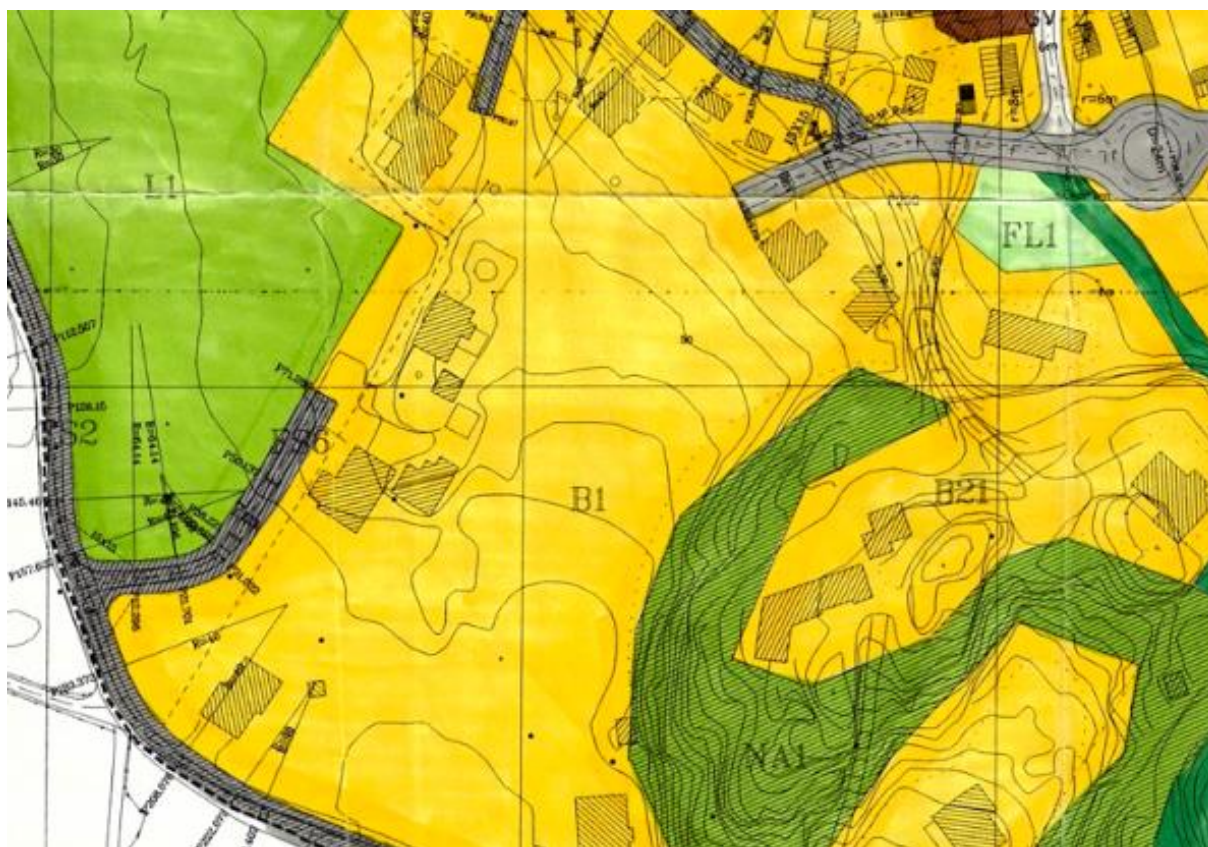
Bestemmelse 2.5.4 i kommuneplanens arealdel setter krav til byggeavstand for boliger mot dyrket mark på minimum 30m. I de regionalt viktige jordbruksområdene (hensynssone landbruk), skal boligfelt med mer enn 4 enheter ikke ligge nærmere dyrket mark enn 50m. I Teknisk utvalg august 2023 ble det tatt opp dette med at kommunestyret tverrpolitisk i vedtaksbehandling vedtok at det

skulle være 20 meter byggegrense konsekvent i hele kommuneplanen, men at det likevel ikke var blitt ført inn i planen når denne ble kunngjort. Å endre dette i kommuneplan er en omfattende prosess som er lite tjenlig å bruke ressurser på bare for dette. Frem til ny revisjon fikk man heller avgjøre det i hver enkelt plan var det enighet om. Vi legger til grunn at kommunestyrevedtaket på 20 meter er det som er føringen slik at det skal vurderes i denne konkrete planen.

Kommuneplanen har en hensynssone landbruk oppå boligformålet. Det innebærer at man må ta ekstra hensyn til landbruksinteressene når man regulerer det til bolig.

4.2. Gjeldende reguleringsplaner

Området inngår i boligområde B1 i Reguleringsplan for Vikshei i Grimstad kommune. I bestemmelsenes § 2 er det satt krav om bebyggelsesplan. Da bebyggelsesplan ikke lenger er en gyldig planform utarbeides i stedet denne detaljregulering. Målet var da å ikke legge for omfattende arbeid i denne detaljreguleringen, det er lagt vekt på å følge opp tidligere planlagt arealbruk. Likevel er det blitt foretatt noen undersøkelser mv. Gjeldende reguleringsplan angir et konkret antall boliger.



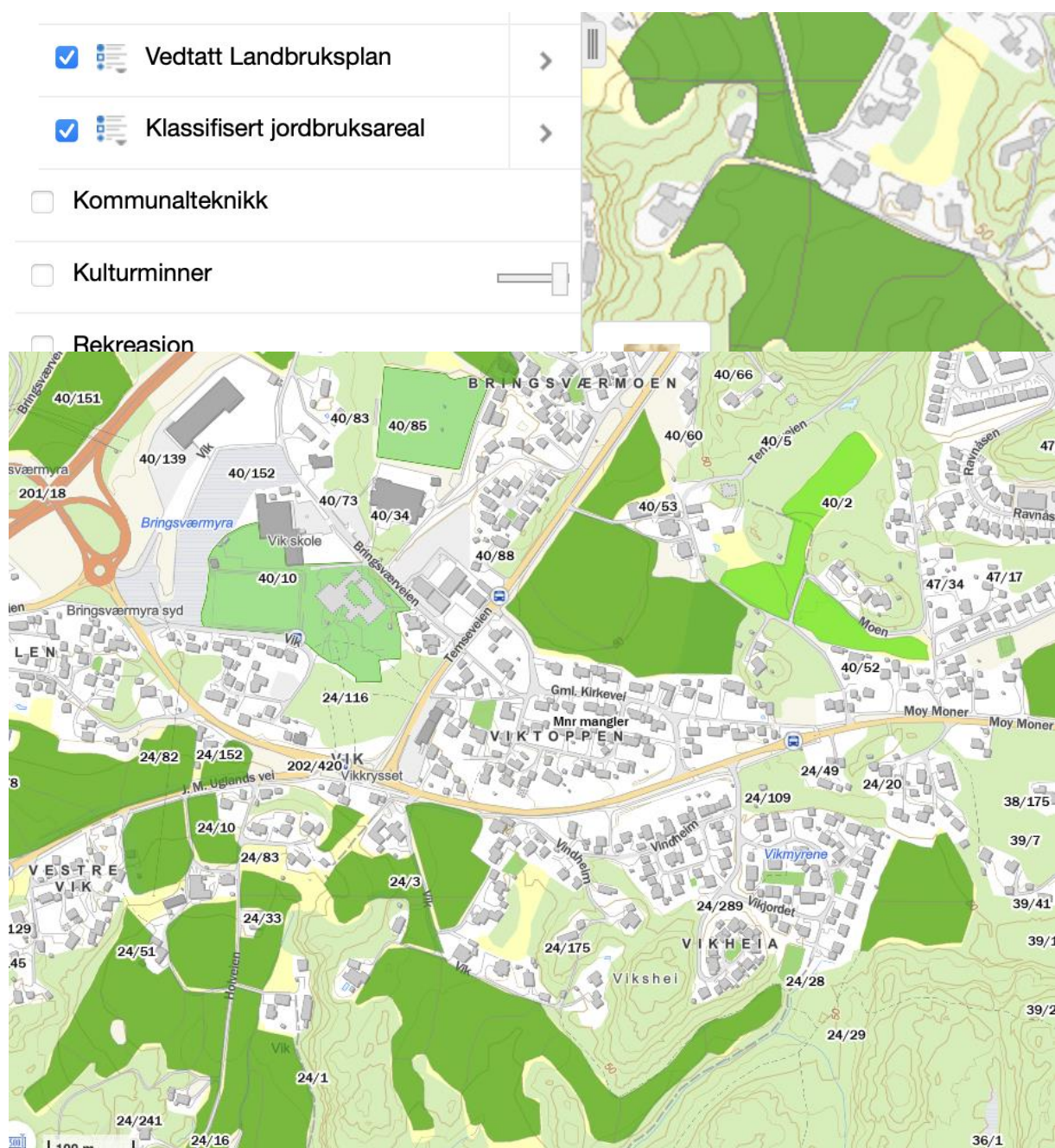
4.3. Tilgrensede planer

PlanID: 94 Vik nr 1 fra 1967 ligger på øvre side av fylkesveien. Ligger ellers som en del av Vikshei.

4.4. Temaplaner/ kommunedelplan

Området er ikke markert som grønnsstruktur eller viktig landbruk i kommunens grønnsstrukturplan fra 2009.

Området er ikke angitt som landbruk i kommunens landbruksplan:



Utsnitt av klassifiserte landbruksarealer i vedtatt landbruksplan. Mørk grønn har høyere verdi enn lys grønn. Solbakken allé inngår ikke.

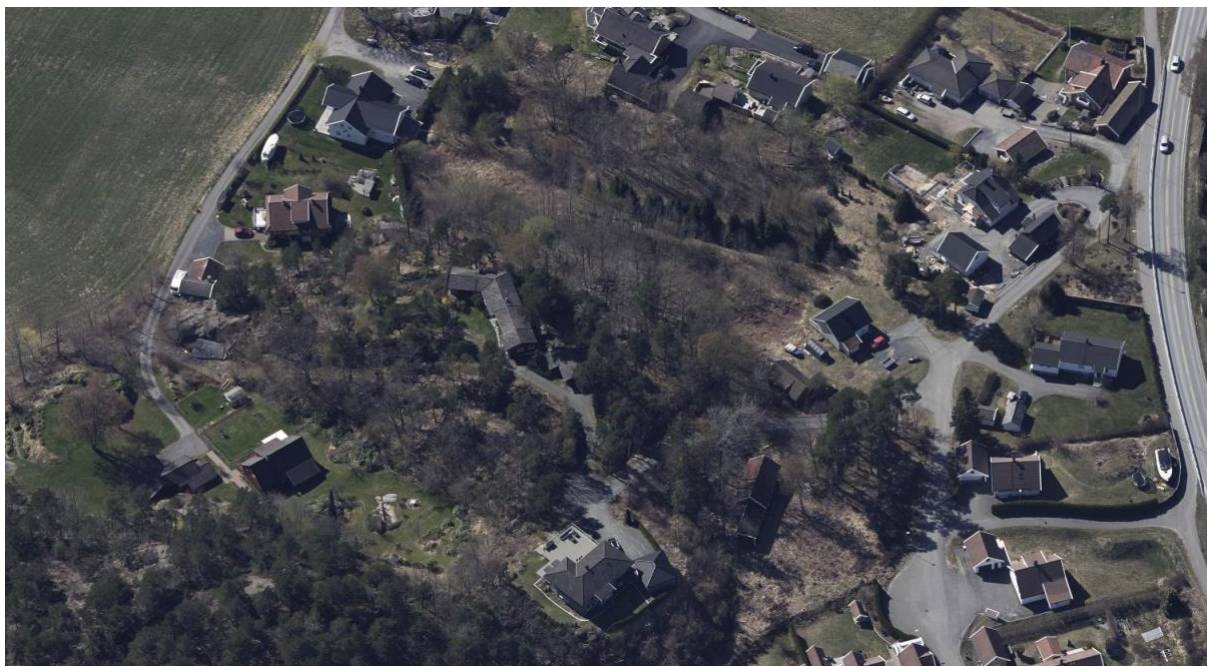
4.5. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

- 2018 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- 2014 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- 2009 Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene
- 1995 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- 2023 Nasjonal jordvernstrategi
- 2025 Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet.

5. Beskrivelse av planområdet og eksisterende forhold

5.1. Beliggenhet, stedets karakter og dagens arealbruk

Planområdet er omkranset av bebyggelse utbygget i flere etapper. Der B1-11 er tiltenkt er det en naturlekeplass og en båtbyggerbu. B1 og B1-10 er eksisterende boliger. Der B1-1 til 9 er planlagt er det krattskog og delvis gammel landbruksjord. Området er omkranset av boliger. Utenfor dette ligger det landbruksareal, kulturlandskap og RV420



5.2. Landskap

5.2.1. Topografi og landskap

Området ligger på nedsiden av Vikshei. Planområdet har en slak helning mot syd/ syd-vest. Det er gjort en enkel 3D-studie for å kvalitetssikre beliggenheten. Det er likevel et oversiktlig landskap der man lett ser at det ikke er utfordringer til fjernvirkning, skygge mv.

5.2.2. Solforhold

Området har gode solforhold fra daggry til sen ettermiddag.

5.2.3. Lokalklima

Kommunen har generelt et gunstig klima. Området er godt egnet for bolig da det ikke ligger spesielt utsatt til for noen typer værpåvirkning.

5.2.4. Estetisk og kulturell verdi

Ingen spesielle verdier her.

5.3. Kulturminner og kulturmiljø

Det ble høsten 2021 foretatt en arkeologisk registrering hvor det ble påvist bosetningsspor i form av 6 kokegroper og 2 stolpehull innenfor oppstartsgrensen. Disse er automatisk fredet, og har fått Askeladden id: 280740. I tillegg var det allerede et automatisk fredet kulturminne innen planområdet, en gravhaug med Askeladden med id: 33148..

Konklusjonen i rapporten var slik:

Jorde 1 er funntomt, mens jorde 2 har 8 strukturer på en lokalitet bestående av 6 kokegroper og 2 stolpehull. Denne lokaliteten har fått navnet 280740. Det ble gravd 20 sjakter, hvorav 3 positive, og 2 negative prøvestikk. Område planområde ligger i et område med stort funnpotensiale, noe denne undersøkelsen bekreftet ved funn av kokegroper og stolpehull. Det ble brukt 5 dager på registreringen.

Kristiansand, 23.11.2021 Theodor Lothe Bruun

I klartekst kan dette forstås som at man gjennom planprosessen kan formelt søke om at det som ligger i aktuelle utbyggingsområder vil frigis.

5.4. Naturverdier

Det er ingen kjente naturverdier i området registrert i Grimstad kommunale kart og andre kartoppslag i utbyggingsområdene.

5.5. Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Det er flere attraktive tur- og naturområder i dette området. Blant annet Veråshei og Sæveli naturreservat.

5.6. Landbruk

Det er aktivt landbruks syd og vest for planområdet. Det er en krans av boliger mot disse landbruksområdene. Mellom boligene og Vikshei er deler av skogen/ det gjengrodde jordet angitt med hensynssone landbruk i kommuneplanens arealdel. Området er også angitt som fulldyrket jord i AR5. Området inngår ikke i Landbruksplanen.

☒		Vedtatt Landbruksplan	>
☒		Klassifisert jordbruksareal	>
☐		Kommunalteknikk	
☐		Kulturminner	
☐		Rekreasjon	



Utsnitt fra Landbruksplanen. Kilde: karttjenester.ikt-agder.no (Grimstadkart)

5.7. Trafikkforhold

5.7.1. Kjøreadkomst

Adkomsten er fra RV 420, via Vikheia og Vindheim. Området ligger i ca.5 km kjøreadstand fra Grimstad sentrum.

Det er bare 1 km til direkteavkjørsel til E18 øst og vest. Grønne linjer viser definerte skoleveier i området.



5.7.2. Trafikkmengde

FV420 har en ÅDT på 6029 ved avkjørselen til Vikheia (tall for 2020). FV420 har separat gang- og sykkelveg, og kryssing av FV420 på veg til skolen skjer ved undergang ved Vikkrysset.

5.7.3. Ulykkessituasjon

Trafikksikkerheten i området vurderes generelt som god. Det er registrert to ulykker i krysset til Vikheia, hvor en var påkjøring bakfra (to biler i samme kjøreretning), og den andre var uhell mellom buss og fotgjenger, hvor fotgjengeren krysset kjørebanelen utenfor merket overgang.

5.7.4. Kollektivtilbud

Både linje 100 og linje 101 passerer Vikkrysset. Samlet er det ca.40 avganger mot Grimstad på en virkedag.

5.8. Barns interesser

Tiltakene innebærer ikke forbruk av arealer som pr i dag er i særlig bruk av barn. Tomtene vil bli beliggende i tilknytning til Vik skole. Her er det lyssatt fortau. Lengden på skoleveien er ca. 600m. Vi går ut fra at skolen har kapasitet til disse relativt få boligene. Det er flere barnehager i området men de er ikke i gangavstand. Kulturtilbud er hovedsakelig tilgjengelig i Arendal og Grimstad sentrum og til dels på skoler i nærheten.

5.9. Sosial infrastruktur

Vik har skole og idrettsanlegg og ligger i soknet til Fjære kirke. Grimstad golfklubb har tilhold litt syd for Vik.

5.10. Universell tilgjengelighet

Plan og bygningslovens bestemmelser legges til grunn for tilgjengelighet.

5.11. Teknisk infrastruktur

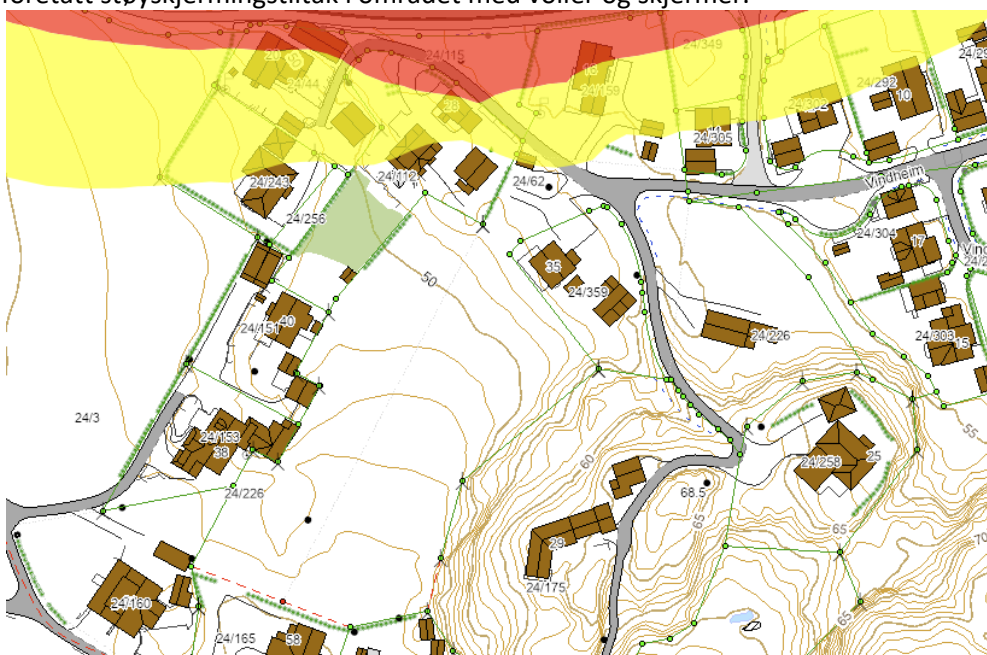
Kommunen har i oppstartsmøtereferatet bekreftet at det er kapasitet på kommunalt overordnet vann, avløp og overvannssystem. De tekniske planene må avgjøre hvor og hvordan dette skal tilkoples. Dette ivaretas av rekkefølgekrav.

5.12. Grunnforhold

Se eget notat. Radon blir uansett ivaretatt av radonsperre/brønn som man må legge uavhengig av om det er radon eller ikke i grunnen.

5.13. Støyforhold

RV 420 er støykilde. De aktuelle områdene for utbygging ligger utenfor definerte støyområder. Det er tidligere foretatt støyskjermingstiltak i området med voller og skjermer.



5.14. Luftforurensning

Det er ingen kjente kilder til luftforurensning i området.

5.15. Risiko- og sårbarhet

ROS er vedlagt planmaterialet.

NVEs kartbaserte veiledning for reguleringsplaner viser mulig område for marin leire. Dette er fulgt opp med grunnundersøkelser. Rapporten er konkludert at det kan eksistere tynne avsetninger før fjellknatt og ingen kvikkleir. Områdestabiliteten til og rundt tomten er tilfredsstillende grunnet kvalifiserte terreng-gradienter og Landformer. Se vedlegg Geo Solbakken Allé s.3.

5.16. Næring

Gjeldende reguleringsplan har denne bestemmelsen

4.7 Service eller annen næringsvirksomhet

I felt B1 - B12 kan bygningsrådet tillate at det innredes mindre lokaler for service eller små verksteder dersom dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til sjenanse for omgivelsene.

Service og verkstedvirksomhet kan være så mangt. Man må anta det har vært ment type bil/syssel..

5.17. Analyser/ utredninger

Det er utført ROS-analyse, samt registrering av kulturminner og grunnundersøkelse. Analysene er beskrevet under henholdsvis «Risiko og sårbarhet», «Kulturminner», Overflatevann og «Grunnforhold».

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1. Planlagt arealbruk

Det planlegges frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende infrastruktur som vist på reguleringsdokumentene. Hensikten er å skape et fleksibelt boligområde der kjøperen får bygge mest mulig det de ønsker innenfor de ytre rammene til utbyggingsvolum.

Muligheten for næring i eksisterende plan var foreslått videreført i en mer generell form.

2.2 Bi-virksomhet

I boligene og i tilknytning til boligene tillates det mindre næringsvirksomhet som ikke er til vesentlig sjenanse for omgivelsene.

Bestemmelsen var tiltenkt forstått slik at virksomheten skal være sekundært bolig - slik at bolig fortsatt skal være hovedbruken. I planbeskrivelsen som lå til grunn for førstegangs behandling var dette mer presisert. Men kommunen valgte å ikke gå videre med dette.

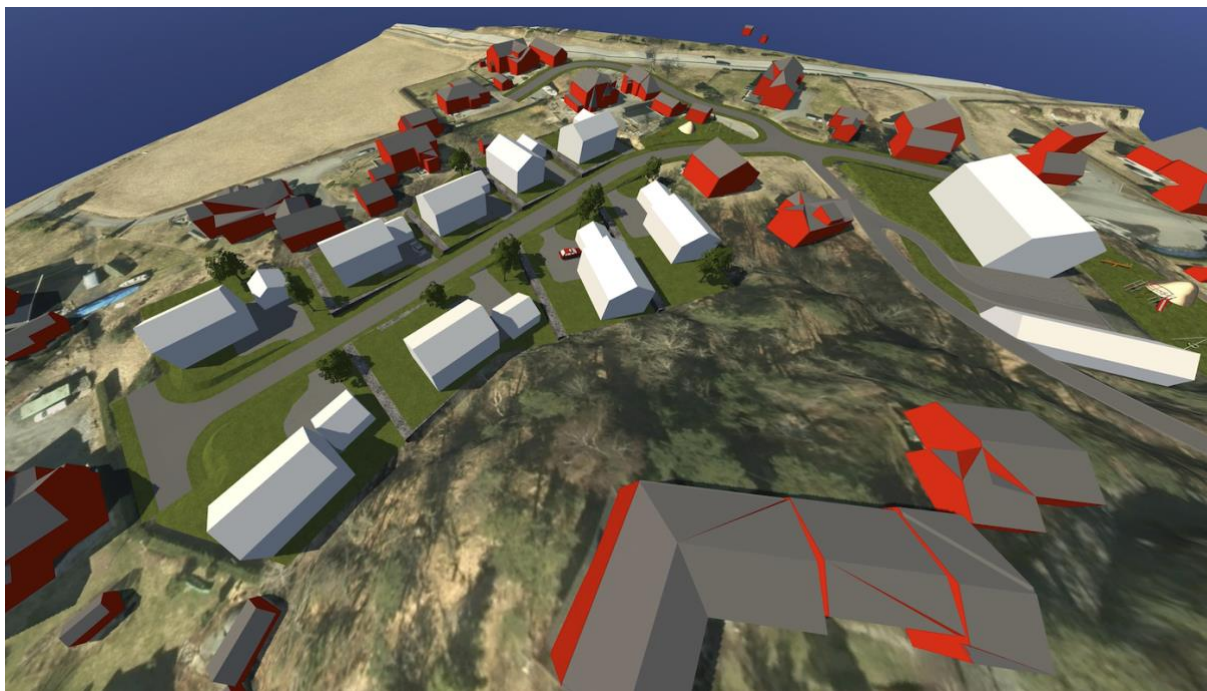
Ofte kommer det forslag på forbedringer, som formelt er i strid med reguleringsplanen. Myndighetene har satt fokus på at det er for mye dispensasjonsbehandlinger. Det gis mange dispensasjoner siden fordelene gjerne er store, men det er belastende for alle parter. Det er mange åpenbare samfunnsmessige ulemper med dette. Derfor er målet og intensjonen at planen følger opp den fleksibiliteten lovverket legger opp til.

Det er tre konkrete forhold man ikke har kontroll på i reguleringsfasen: Unøyaktigheter i kart. Tett vegetasjon som gjør det vanskelig å lese terreng visuelt og få kontakt med GPS. Jorddekke over fjell. I det øyeblikket jorda er flådd av fjellet vet man hvor man må sprengne og hvordan fjellets strøk og fall formasjoner er samt slepper. Dersom man har respekt for fagfeltet til skytebaser og maskinførere kan man redusere synlig sprengning og legge for eksempel veier mye vakrere i landskapet. Dette er nærmere omtalt i eget vedlegg om landskapsutforming.

6.1.1. Reguleringsformål

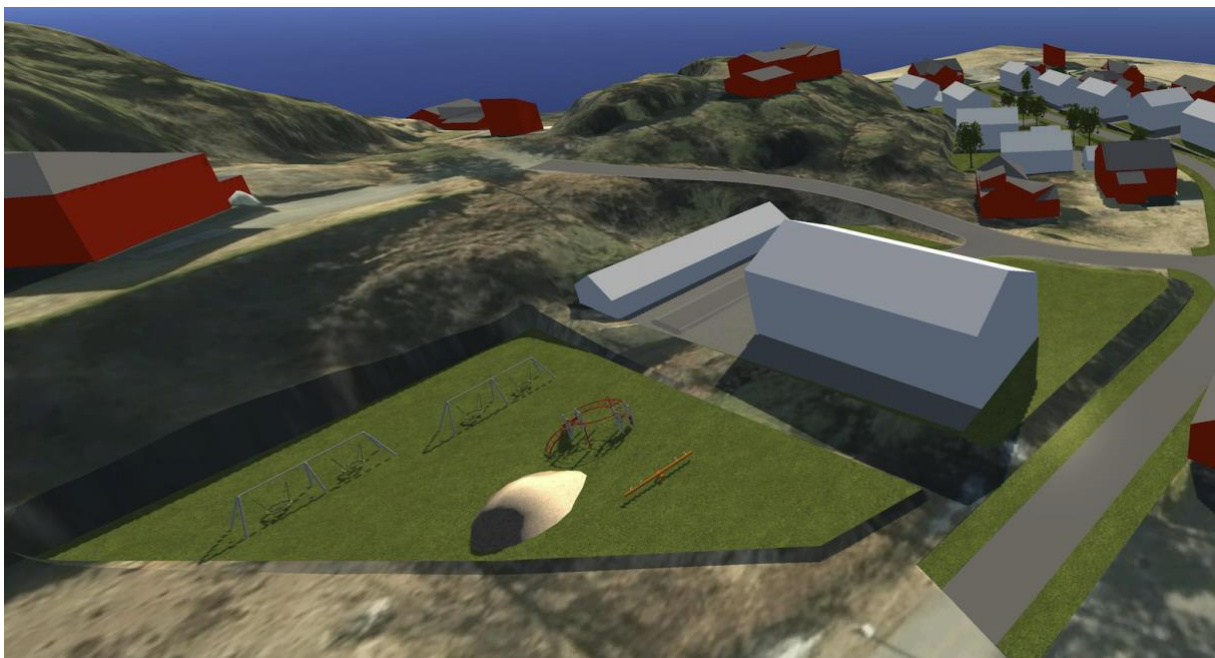
Gjentas ikke her. Se tittelfelt på arealplankart.

6.2. Bebyggelsen og tomtenes plassering og utforming



Det er de hvite som er de nye byggevolumene. Arkitekturen kan variere. Illustrasjon viser en påregnelig utvikling. (Ikke helt maks) Volumene har BxLxH: Boliger: 8x12x7,6, Garasjer: 6x6x4,8
Flermannsbolig: 9x22x8,6







Det legges til rette for frittliggende konsentrert småhusbebyggelse. Garasjer, boder og andre bygninger eller bygningsdeler tillates både frittstående og sammenbygget med bolig.

Det betyr at plassering kan være både over og under 8 meter avstand. Lovens krav til brannsmittebegrensende tiltak må følges.

Reguleringsbestemmelsene hjemler hva som kan bygges i byggeområdene. Intensjonen her at i tillegg til planlagte boliger at typiske tiltak som angitt i SAK §3-1 og 4-1 pr siste endring 01.07.21 skal kunne tillates hhv innenfor og utenfor byggegrenser. Vel og merke med de rammer som ligger i bestemmelsene i planen forøvrig og begrensningene i de angitte bestemmelsene i SAK. Altså typiske rammer i planen som utnyttelsesgrad, etc. og typiske begrensninger i SAK som avstander til grenser mv. Eksempler er mindre frittliggende bygning 1 meter fra nabogrense.

Det er lagt inn en fleksibilitet på tomtegrenser på 5 meter. Dette skal vises på situasjonsplan ved søknad om fradeling av tomter. Det bunner i ønsket om en fleksibel plan som tilpasser seg behovet til de som faktisk skal bo der. Som planleggere er vi ydmyke på at ønsker og behov til de som bor der er ikke kunnskap vi har på planleggingsstadiet. Men det vet man kanskje i det tomtene skal fradeles. En kjøper kan ha behov for stor tomt, en annen for en liten tomt. Og det kan komme behov for endringer i ettertid når noen kanskje trenger mer og andre mindre. Etter ønske fra en nabo på 25/153 i B1 er det tilrettelagt for at noe tilleggsareal kan fradeles til dem. Hvis ikke det blir noe av trenger ikke den grensen fradeles og det forblir endel av tomt B1-8 uten at det utløser behov for dispensasjonssøknad for noen av tilfellene.

6.2.1. Bebyggelsens høyde

Maksimal mønehøyde til boligbebyggelse er 9 meter til gjennomsnittlig terreng, i samsvar med plan og bygningslovens generelle høydebestemmelse. Planeringshøyden kan endres +/- 100 cm fra angitte koter i bestemmelsene for tilpassing til veg og tilstøtende areal.

6.2.2. Grad av utnytting

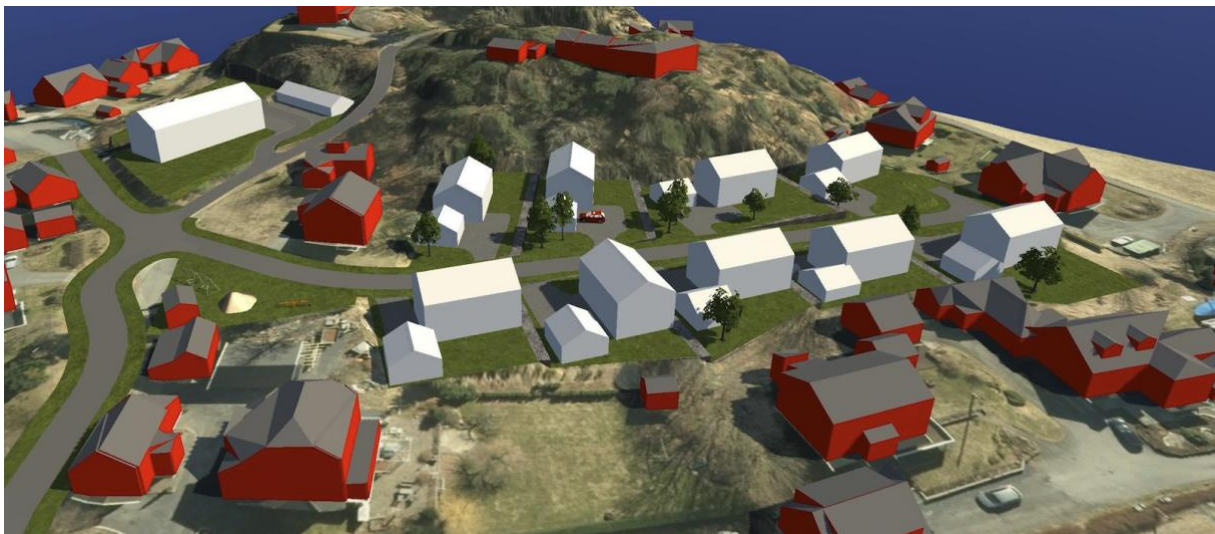
Det er lagt til grunn BYA for styring av grad av utnytting.

6.2.3. Antall boliger, leilighetsfordeling

Planen tillater totalt 16 boenheter.

6.3. Boligmiljø/ bokvalitet

Dette fremstår som en hyggelig liten klynge boliger for dem som ikke ønsker å bo i et alt for stort felt. Området er omgitt av relativt velpleid kulturlandskap som i seg selv er en god kvalitet å omgis med. Det er kort vei til skole, nærbutikk etc. Kort vei til E18 og ikke for langt fra sentrum.



6.4. Parkering

Det skal etableres to parkeringsplasser til bil og to til sykkel pr bolig for B1 og B1-1 til B1-10. B1-11 skal det etableres 1,5 biloppstillingsplasser og to til sykkel per boenhet.

6.5. Tilknytning til infrastruktur/overordnet VA-plan

Det foreligger privatrettslige rettigheter for påkobling til infrastruktur som går til kommunalt anlegg. Ved beregning og i forbindelse med vurdering av VA-norm til Grimstad kommune er det valgt å bruke 160PVC for forsyningsvannledning (VL), 160PVC for spillvannledning (SP) og 250PVC for overvannledning (OV) i planområdet. VA ledningene og kummer skal legges under regulert vei i plankart. Ved plassering av lukket fordrøyningsanlegg i vendehammer er det valgt å legge VA-ledningene i liten del av boligområdet til B1-8.

Det er kommunal ledning med diameter 160PVC med en teoretisk kapasitet på minimum kravet for brannvann til spredt bebyggelse på 20 l/s. Den skal også oppfylle kravet for tett bebyggelse på 50 l/s. 3 kummer er tilstrekkelig for å dekke brannvann med 50 meter utlegg fra hver kum. Det blir samtidig etablert ringforbindelse for vann, for å sikre brannvann og stabil forsyning fra to kanter.

Overvannshåndtering fra tiltaksområdet [H430] ble beregnet ved hjelp av rasjonell formelen og gir en avrenningsdifferanse på 94 l/s fra før til etter tiltak basert på et 20-års flom perspektiv og klimafaktor på 1,4. Det betyr at et fordrøyningsanlegg kan baseres på 93 m med DN 1600 betong rør, med strupet utløp på 160 mm. Ved veggene skal det etableres sluk for å ta opp avrenning fra tette flater.

Ved å stupe utløpet vil området nedstrøms få den samme belastning som i dag og det vil da ikke medføre økt belastning på området.

For håndtering av overvann fra de tre delområde som drenerer inn til tiltaksområdet (nord, vest og øst) skal flomveier følge regulerte grøfter (AVT) i randsonen av tiltaksområdet.

Overvannsmengden fra delområdene ble også beregnet ved hjelp av rasjonell formelen og gav 57 l/s fra nord, 13 l/s fra vest og 137 l/s fra øst basert på et 20-års flom perspektiv og klimafaktor på 1,4.

Fra fordrøyning føres overflatevann som overgår kapasiteten til anlegget samt vanntilførsel fra grøfter i randsonen av tiltaksområdet ved et overløp gjennom nabotomt i sørgående retning [#1].

Grøfter/ flomvei/ overløp er planlagt for et 100års returintervall. Dette sørger for at overvann fra områdene rundt ikke berører tiltaket, samt at overvannet fra selve tiltaket i et 100års returintervall ikke berører bygningsmasse nedstrøms. Det er satt inn bestemmelser for å ivareta flomveier i plankart [#1]. I denne sonen er det aktuelt å tilpasse terrenget for å sikre kanalisering av flomvann for bortledning til sikker vannvei i området.

Se vedlegg for mer info om flom og overvannshåndtering.

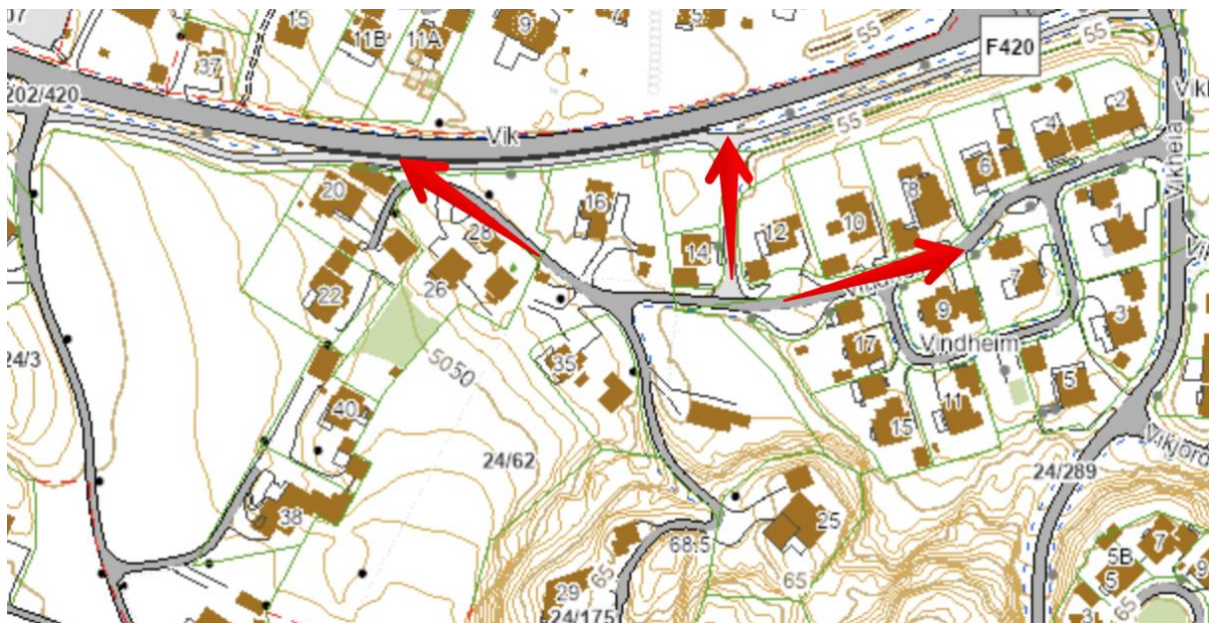
6.6. Trafikkløsning

6.7. Kjøreatkomst

Kjøreadkomst går via Vindheim.

6.8. Utforming av veger

Veier utformes etter A1 standard. Det er i tillegg gjort noen mindre breddeutvidelser innenfor reguleringsområdet for å ivareta fremkommelighet for lastebil. Se egen illustrasjon med sporingskurver:



6.12. Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Kryss f_v26 og KV1 er i blitt opparbeidet i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

Regulert kryss vurderes fortsatt innebære en god og trafiksikker løsning og foreslår derfor videreføres.

Realisering av krysset, og f_lek2, forutsetter grunnerverv av privat grunn.

Det er avtalt enighet med berørt grunneier (gnr/bnr 24/159)

6.13. Planlagte offentlige anlegg

Det er varslet utbyggingsavtale for at vei, vann og avløp kan overdras til offentlig.

6.14. Miljøoppfølging

Ingen spesielle utfordringer som må håndteres. De generelle føringer gjelder.

6.15. Universell utforming

Lovens og teknisk forskrifts krav legges til grunn.

6.16. Uteoppholdsareal

F_BLK er tiltenkt at skal være tilrettelagt for alle aldersgrupper, ikke bare barn selv om benevnelsen er lekeplass. Det er god plass til uteopphold på tomtene.

6.17. Landbruksfaglige vurderinger

Deler av området er tidligere dyrket areal. Det kan ut i fra historiske foto se ut til at mesteparten hadde gress i 1947. Det er ikke funnet hold for at det noen gang har vært fulldyrket. Etter 1947 er det ut i fra historiske kilder og historiske foto vært dyrket på mindre partier øverst oppe. Mer som kjøkkenhage enn landbruk. Det ble på slutten av 90 tallet forsøkt pløyd opp. Det var fjell, steinete og bløtt. Det ble plantet noen hekkplanter på litt av det, men det var ikke vellykket.

Jfr. Jordlova §2, virkeområde gjelder den ikke om den er lagt ut til annet arealformål i reguleringsplan eller kommuneplan. Det er dermed ikke driveplikt til denne jorda.

Det er i samråd med Plan og Landbruk i kommunen vurdert om for eksempel lekeplasser kan reguleres til reversibel bruk til landbruk.

Det finnes ikke noe juridiske hinder til å regulere lekeplassene til reversibelt bruk, imidlertid finnes det praktiske. Enten må lekeplassene være av den størrelsen at det gis rom til både leke og dyrking eller må lekeplassen utformes med flyttbare lekeapparater eller at permanente installasjoner unngås. I dette tilfelle finnes et begrenset areal – det vurderes ikke finnes plass til begge funksjoner. Tilgangen til funksjonell lekeplass med permanente lekeapparater, treer, markbelegning som gir god tilgjengelighet for alle vurderes i dette tilfelle høyere en muligheten til jordbruk i krisetider.

Lekeplassene er orientert tett inntil eksisterende bebyggelse og små (hhv 311 m² og 644 m²)
Vurderingen er at de ikke er egnet å regulere arealet til reversibelt.

Statsforvalter skrev følgende i tilknytning til oppstart: «Med bakgrunn i at eksisterende boligbebyggelse ligger betydelig nærmere dyrka mark enn 50 meter er det lite hensiktsmessig å skulle kreve 50 meter byggegrense i dette konkrete tilfellet. Samtidig er det av stor viktighet å søke å unngå interessekonflikter mellom bolig og landbruksdrift. For å ivareta dette hensynet må som et minimum, byggegrense fra reguleringsplan for Vikhei i retning vest videreføres, samt at det settes minimum tilsvarende byggegrense mot sørvest. Byggegrense mot vest er videreført og det er lagt til en byggegrense mot sydvest slik Statsforvalter ber om. Planområdet er omkranset av boliger mot dyrket mark og det kommer ikke nye boliger nærmere enn dette.

Statsforvalter skrev videre følgende i tilknytning til oppstart: «Med bakgrunn i redegjørelsen over, og all den tid kommunen sjøl har vurdert området til å være et viktig jordbruksområde (hensynssone landbruk), oppfordrer vi kommunen til å gjøre en ny vurdering av om det er riktig å omdisponere det aktuelle arealet, alternativt om det er mulig å se for seg en mindre fortetting der landbruksarealene innad i planområdet ikke omdisponeres.

Dersom kommunen skulle komme til at bolig-, areal- og transportforhold tilsier at jordbruksarealene innad i planområdet likevel bør prioriteres for boligutbygging, forutsetter vi at det legges opp til høy utnyttelse, innenfor rammer som samtidig ivaretar god bokvalitet, samt øvrige hensyn i området. Videre forutsetter vi at matjorda ivaretas ved eventuell omdisponering av landbruksjord innenfor planområdet. Primært bør matjorda benyttes til matproduksjon i nærområdet. Vi ber om at dette sikres i reguleringsbestemmelsene, og vi anbefaler at det utarbeides en plan for håndtering av matjord i forbindelse med planarbeidet.»

Kommunen kunne valgt å la arealet bli liggende som reserveareal for fremtidig matproduksjon.

Det er ikke dyrket her på mange tiår og det er heller ikke driveplikt. All den tid man må kjøre med landbruksmaskiner gjennom et etablert boligområde for å komme til og det ligger så tett på annen bebyggelse er det lite sannsynlig det vil bli dyrket, når det ikke er dyrket til nå. Det vil i beredskapssammenheng ha en verdi for matproduksjon ved en større krise vil disse prioriteringene

kunne endre seg. Hvis en krise oppstår vil det likevel ta en stund før jorden vil kunne bære avling. *Det som er mye bedre er om denne matjorden faktisk kommer i drift samtidig med at arealet tas i bruk til boliger. Da vil den bære mat både ved en krise, men også i alle andre tider*

Planforslaget stiller krav til at matjorda benyttes til matproduksjon i nærområdet, samt at det skal lages en jordbehandlingsplan. Dette er i samsvar med innspill fra Statsforvalter i tilknytning til oppstart.

6.18. Kulturminner

Lokaliteten 280740 søkes frigitt, og er derfor markert med bestemmelsesområde i plankartet. Deler av planområdet ved oppstart er tatt ut fra planområdet ved behandling av planforslaget. Gravhaugen, lokalitet 33148, ligger derfor ikke lengre innenfor planområdet.

Fylkeskommunen har noen forslag til bestemmelser som er inntatt, sammen med at aktuelle funn er markert i reguleringskartet.

6.19. Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det er utarbeidet overordnet plan for vann, avløp, overvann og flom. Det er avsatt rekkefølgekrav for utarbeidelse av tekniske planer.

6.20. Avfall

Området er for lite for å kreve nedgravde avfallsløsninger. Det er lagt til grunn at man kan ha ordinær avfallshåndtering på egen eiendom, men også lagt opp til at man i fellesskap kan lage samleløsninger. Det er tilrettelagt for at areal på siden av dagens snuplass for kan brukes til renovasjon. Det kan tenkes at om det i fremtiden blir aktuelt å bygge ut tilliggende områder kan dette endre seg.

6.21. Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Ingen. Se ROS-analyse.

6.22. Rekkefølgebestemmelser

Det er rekkefølgebestemmelser til infrastruktur og lekeplass.

7. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

7.1. Overordene planer

Planen ventes å følge opp kommuneplanen med etablering av boligbebyggelse i området og regulering av eksisterende. Virkningene og konsekvensene vil være som forventet.

7.2. Tilstøtende/ fremtidige planer

Ikke tilrettelagt for noen tilstøtende planer her.

7.3. Landskap

Bebyggelsen vil ha forventede virkninger på landskapet. Ingen vesentlige konsekvenser. Se vedlagte illustrasjoner.

7.4. Stedets karakter

Planlagt bebyggelse føyer seg inn i tilsvarende bebyggelsespreg som i området forøvrig.

7.5. Byform og estetikk

Det legges opp til at kommunens estetiske veileder skal følges. Vår vurdering er at dette området ikke har særskilte høye krav til at en spesiell byggestil følges. Det ligger noe tilbaketrukket for seg selv. Det er da fint at det legges opp til at individuelle ønsker til byggestil kan imøtekommes.

7.6. Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Se kulturminneutredning. Planområdet ligger i et område med stort funnpotensiale. I forbindelse med at det ble undersøkt av arkeologene Theodor Lothe Bruun og Camilla Guerreo er det funnet seks kokegroper og to stolpehull i planområdet. Se for øvrig bestemmelsesområde kulturminneID 280740. De vil forsvinne som følge av planforslaget. Virkning vurderes som negativ for hensynet. Det ble funnet noen kulturminner utenfor planområdet. De vil ikke berøres av planen, men det vurderes som en noe positivt virkning at det ble kunnskap om det som følge av planarbeidet.

Det er to SEFRAK bygg nord i planområdet (gnr/bnr:24/44). Ved SEFARK bygningen er det regulert gang og sykkelvei (GS2) som er åpent og brukes til sykling og gåing i dag. Virkning av dette anses i liten grad. I tillegg f_V er regulert med henhold til eksisterende reguleringsplan for Vikheia. Innenfor B1 er ikke endret. Derfor det anes ikke noe negativ konserver og store innvirkning til disse to SEFRAK bygningene.

Virkningene på disse vil bli oppdatert i dette kapittel før sluttbehandling.

Det er meldeplikt til myndighetene hvis det blir oppdaget uregistrerte kulturminner under byggefasen.

7.7. Forholdet til kravene i Naturmangfoldloven

I henhold til naturmangfoldlovens § 7 er tiltaket vurdert ut ifra prinsippene i lovens §§ 8-12. Planforslaget følger opp kommuneplanens arealdel. Planområdet kommer ikke i konflikt med foreslåtte verneområder, naturtyper (også de marine) som er av betydning for det biologiske mangfold, ref. Direktoratet for naturforvaltning. Det berører ikke beiteområder og hekkeområder iflg. direktoratet. Planforslaget har også tatt hensyn til de omkringliggende natur og grøntområder.

§ 8. (kunnskapsgrunnlaget)

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, 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 og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.

Relevante innsynsløsninger på nett som naturbase.no og artskart.artsdatabanken.no viser ingen registreringer av viktige naturtyper/ naturmiljø eller rødlistede arter. NA1 i gjeldende plan har bestemmelser for bevaring av eksisterende vegetasjon, hvor skjøtsel som ivaretar karakteren av vegetasjonen kan foretas.

§ 9.(føre-var-prinsippet)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den 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.

Innsynsløsningene på nett vurderes til å være tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag jf. vurderingen over, og sannsynligheten for skade og potensielt skadeomfang vurderes som små. Bestemmelser for NA1 (GN i den nye planen) videreføres.

§ 10.(økosystemtilnærming og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Den samlede belastningen på økosystemet vurderes også som små. Dette med bakgrunn i overnevnte kunnskap og vurderinger.

§ 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.

En vurderer ikke at planforslaget vil medføre kostnader knyttet til miljøforringelse. Dersom dette skulle dukke opp, tar en til etterretning at kostnader knyttet til dette skal bæres av tiltakshaver.

§ 12.(miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

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

Vi mener at store trær og annen natur er ivaretatt i de foreslåtte bestemmelser for naturområdet. De trenger ikke avmerkes spesifikt i plankart siden bygartner uansett må godkjenne en eventuell skjødselsplan. Forslagsstiller kan ikke se at planforslag bryter med naturmangfoldlovens prinsipper. Virkning svakt positiv ved at flere kan bo naturnært, svakt negativ ved at det blir noe mer press på natur. I sum liten endring.

7.8. Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

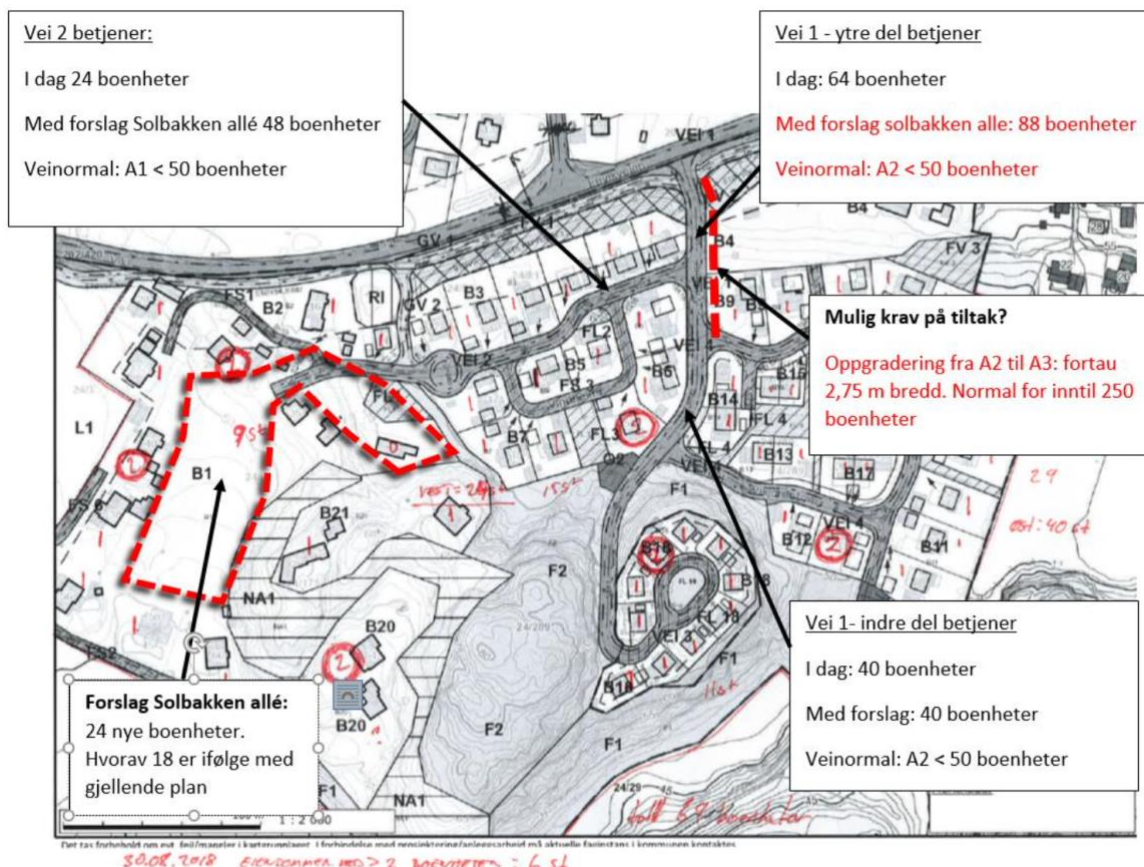
Planområdet er avgrenset til nærmest bare å gjelde selve utbyggingsområdet. Planen vil i svært liten grad få innvirkning på rekreasjonsinteresser.

7.9. Uteområder

Godt ivaretatt. Ingen vesentlige virkninger.

7.10. Trafikkforhold

A1 veier har en samlet kapasitet på inntil 80 i henhold til kommunens veinormal gitt at det er sløyfe. De fleste veiene er bygget i sløyfe. Pr i dag er det 64 eksisterende på dette veisystemet. Det gir en restkapasitet på 16. I forbindelse med oppstart laget kommunen denne oversikten:



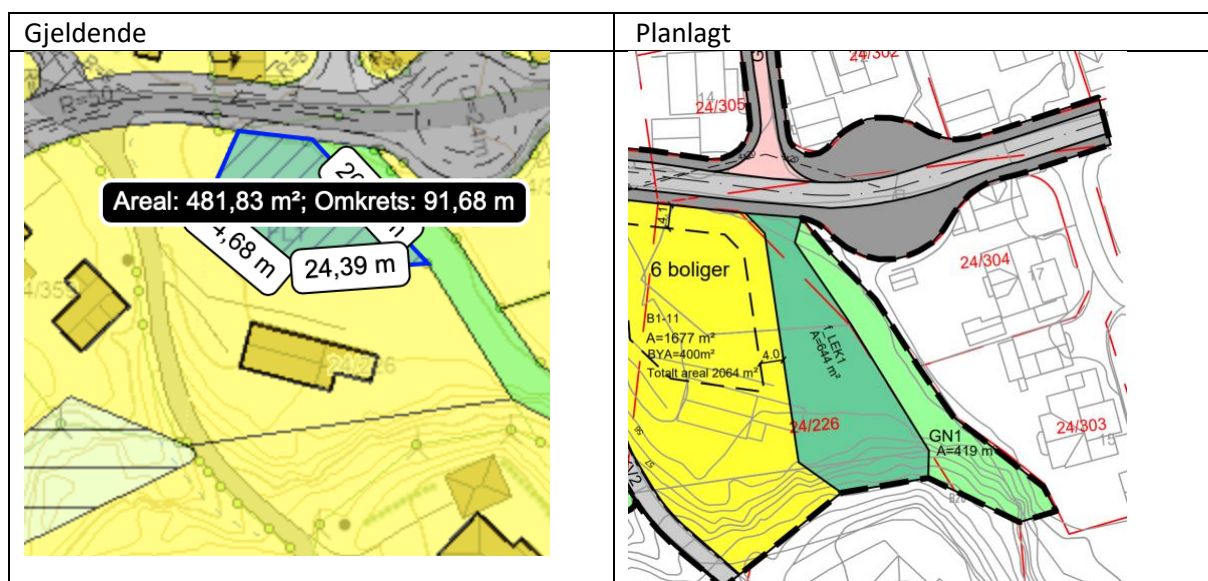
Som følge av denne prosessen har forslagsstiller valgt å begrense seg til 16 boenheter for å imøtekomme veinormalen. Gilje bygrådgivning er av den oppfatning at dette veisystemet fint ville tålt høyere trafikk. Årsaken er at det går flere separate gang/sykkelveier ut til RV420. Kravet til A2 vei er derfor langt på vei bedre imøtekommet enn om den ordinære standarden ville blitt fulgt ved å legge en GS-vei parallelt med hovedveien som skissert som et mulig tiltak over. Grunnen til at det er bedre imøtekommet er at denne veien er lagt lengre mot vest. Flest fotgjengere og syklistene trekker vestover og det er god grunn til å anta at denne GS2 vil fange opp flere. Veinormaler uttrykker en rettesnor, men må vurderes i hvert enkelt konkret tilfelle.

Ettersom forslagsstiller tross høyere kapasitet har lagt seg innenfor kravet vurderes virkningene i sum som positive.

7.11. Barns interesser

Det er tilrettelagt for barns lek. Forøvrig er det ganske vanlig i denne type områder at dette vel så mye gjøres inne på egen eiendom. Typisk trampoliner, bassenger etc. Barna i området løper ofte ganske fritt inn på og mellom eiendommene.

Naturlekeplass i eksisterende plan er foreslått omgjort noe i avgrensning. Dermed blir lekeplassen noe større og litt bedre arrondert. Det er i regulering lagt opp til to lekeplasser med litt forskjellig innhold/karakter.



Området kan generelt sies å være svært barnevennlig, med mange barnefamilier per i dag. Det er varslet ordinær oppstart. Barn har via sine foreldre hatt anledning til å uttale seg. Det vil bli videre muligheter i forbindelse med høring. Planen vil i sum ha positive virkninger for barns interesser.

7.12. Sosial infrastruktur

SSB forventer at innbyggere i Grimstad kommer til å bli 25 402 i år 2030. Med økt befolkningsvekst er det stort behov for etablering av nye boliger i Grimstad kommune. Høsten 2017 ble det 2 840 elever i de kommunale grunnskolene. Ved etablering av 16 boenheter i planområdet anses det som liten grad virkning av skole kapasitet i Grimstad. Blant annet grunnet at planområdet ligger i nærheten av Fjære barneskole (nytt skolebygg åpning høst 2024), Fjære ungdomsskole og bussholdeplasser langs F420 for transport til andre typer skoler. I anbefalingene til skolepakke 3 ligger det at skolekretsen mellom Fjære og Jappa justeres slik at elever fra Rønnes, Henes og Eskedal overføres til Fjære barneskole/Fjære ungdomsskole. Det er derfor vurdert som en positiv virkning at det kommer flere av denne type familieboliger i gåavstand/nærheten av Fjære skoler.

7.13. Universell tilgjengelighet

Ingen endring fra eksisterende.

7.14. Energibehov – energiforbruk

Det forventes at ny bebyggelse bygges etter gjeldende standarder for energibehov og energiforbruk. I så måte blir det en positiv virkning sett opp mot det meste av bebyggelse som er pr. i dag.

7.15. ROS-analyse

Se vedlegg. Ikke behov for noen konkrete tiltak.

7.16. Jordressurser/landbruk

Konsekvenser for jordbruk i drift i nærheten av planområdet: På vestsiden og på sydsiden er det jordbruk i aktiv drift. Det ligger en krans av eksisterende bebyggelse mot denne jorda, så noen boliger bak dette igjen gjør liten forskjell. Eksisterende boliger med tilhørende etablerte hageanlegg vil bli liggende som en «buffersone» De nye boligene vil bli liggende mer enn 20 meter fra

landbruksjord. Byggegrense mot vest er videreført i planen. Byggegrense mot syd er innført. Virkning er med det noe mer positiv sammenlignet med gjeldende plan.

Det ligger en hensynssone landbruk for et større område, deriblant her. Men om man leser bestemmelsene, så er det nok mer ment at ny bebyggelse utenfor besluttede områder skal komme i betryggende avstand. Det er en hensynssone, ikke en bestemmelse. Hadde det vært hensikten at man ikke lengre ønsket dette som et utbyggingsområde ville det riktige grepet vært å omgjøre det til LNF område fra bolig. Planer er ment å gi forutsigbarhet. Her er det tydelig angitt at det skal en god del boliger og ingen landbruk. Arealet er pr nå gjengrodd brakkmark. Hadde man startet opp landbruk igjen ville det objektivt sett blitt mye nærmere eksisterende boliger enn hva man anbefaler. Arealet er lite og inneklemt. Studie av jordsmonnet viser at det er skrint, men brukbart drenert. Slik sett er dette nok årsaken til at driften har opphørt. Økonomien i landbruket er så dårlig at selv mye større arealer er svært utfordrende å drive. Leder av Teknisk utvalg presiserte at tilkomsten for store landbruksmaskiner i dette tilfellet er svært utfordrende til et område som er omkranset av boliger på alle kanter. Det kan likevel komme tilbake tider der slike arealer vil bli etterspurt. Statsforvalter er opptatt av at dersom kommunen bestemmer seg for ikke å ha landbruk her bør det legges opp til en høy fortetting, men ikke høyere enn området tåler. Vi mener det er lagt opp til et riktig utbyggingsvolum slik planforslaget foreligger.

Som følge av planforslaget flyttes matjorden i stedet til en landbrukseiendom, i nærheten, som er i aktiv drift. Jorda vil da styrke driftsgrunnlaget til denne landbrukseiendommen. Både fordi det totale dyrket mark blir større, men også fordi det smale jordet blir breiere og bedre arrondert. Den vil komme mer enn 50 meter unna andre boliger. Tilkomsten til jordet med store landbruksmaskiner er uproblematisk fordi det jordet som utvides allerede har direkte tilkomst fra driftssenteret. Fremfor å være et potensielt reserveareal i beredskap kommer jorda til å produsere mat fra feltet tas i bruk.

Virkning vurderes som positiv.

7.17. Beredskap

Ved å omregulere eiendommen eller deler av denne tilbake til landbruk i reguleringsplan og kommuneplan vil kommunen få et større beredskapsareal for matproduksjon. Men det vil koste kommunen endel å gjennomføre den prosessen, for man kan ikke kreve at forslagsstiller skal gjøre dette. Om en krise inntreffer vil det likevel ta tid å få jorda til å produsere mat. Ettersom planforslaget stiller krav til at ny jord dyrkes vil denne inngå i beredskap fra dag en, noe som er klart bedre.

Virkningen vurderes som positiv

7.18. Teknisk infrastruktur

Etablering av ny bebyggelse støtter opp om etablerte offentlige anlegg i form av påkoblingsavgifter og løpende gebyrer. Det vil og her bli tatt høyde for videre utvikling i området. Virkningen vurderes positiv.

7.19. Hensynsoner flomfare [H320]

Området er satt av til nedgravd overvannsfordrøyningsanlegg. Overvannskassetene vil sørge for at overvann slippes på det kommunale ledningsnett i henhold til dens beregnede kapasitet (se rapport). Anlegget vil fordrøye overvannet slikt at ledningsnettets kapasitet håndterer mengdene som oppstår ved et 20-års gjentakingsintervall. Dette, sammen med flomveier, gjør altså at det ikke er fare for flom i bygninger. Alle områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er ment å kunne brukes til håndtering og fordrøying av overvann og flomvann, jfr rapport overvann og VA-plan.

7.20. [#1]

Området er satt av til å lede «flomvann» beregnet ved et 100-års gjentakingsintervall bort fra tiltaksområdet. Områdene rundt vil bidra signifikant til disse mengdene. For å sikre korrekt håndtering av vannet anbefales det å endre terrenget slikt at vannmengdene kanaliseres og ledes sikkert til nærmeste vannvei/ grøft/ bekk. Dette krever en elevering og en forsenkning av eksisterende terreng som berører gbr. og bnr. 24/165 og 21/162.

7.21. Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget ventes ikke å medføre økte/spesifikke økonomiske konsekvenser for kommunen. Det støtter opp om et ønsket lokalsenter. Virkning vurderes som positiv.

7.22. Konsekvenser for næringsinteresser

Vik har endel næring. Flere boliger støtter grunnlag for arbeidskraft og handel i nærbutikk. Tilrettelegging for mindre næring i området er meget bra for knoppskyting oppstart og SMB.

Et søk på Google Maps viser at det i mange boligområder er etablert mange forskjellige typer mindre virksomheter. Derfor fungerer dette allerede rimelig greit i etablerte boligområder.

Likevel kan det være hensiktsmessig å få det inn i litt mer regulerte former. En trend i 2020 årene har også vært mer hjemmekontor, som vi her følger opp i plan. Mange større bedrifter med stor verdiskapning og arbeidsplasser har startet i det små og etterhvert vokst seg større og da naturlig flyttet til andre lokaliteter som passer størrelsen.

Halvparten av alle nyoppstartede virksomheter må gi seg. Derfor er det viktig at myndighetene strekker seg for å legge bedre til rette for at etableringer kan skje med lave kostnader i starten. Dette er et lite men godt grep som ikke koster skattepenger.

Presset på storbyene, spesielt hovedstaden er stort. Så tilrettelegging for etablering og vekst av næring i byer som Grimstad er svært positivt.

Videreføring og presisering av formål som næring var foreslått og av regulant vurdert som en meget positiv virkning.

Myndighetene valgte å ta denne muligheten ut. Det betyr at den muligheten som benyttes i området pr i dag og som ligger i gjeldende plan utgår. Virkningen må da vurderes som svært negativ.

7.23. Avveining av virkninger

Virkningene av dette prosjektet er av middels størrelsesorden. Det er ingen særskilt store utslag på virkninger.

Det som utpeker seg negativt er at muligheten for næring i eksisterende plan fjernes.

En annen ting som er negativt er at mulighet for at landbruksdrift fjernes. Det er spesielt i beredskapssammenheng en ulempe. Andre etablerte beboere kunne ha dyrket litt egen mat.

Kompenserende tiltak for beredskap og landbruk er at det settes krav om å dyrke opp jord på en eiendom i aktiv drift. Dersom det skulle være reserveareal til beredskap ville det tatt tid å få mat. Men når det kommer i aktiv drift blir det faktisk mat av det.

Av det positive er beliggenheten til et nærsenter med blant annet butikk, skole og god kollektivdekning.

Det er laget et eget notat til planen: Vekting av jordbruksinteresse vs utbyggingsinteresse, herunder relevante nasjonale og nasjonale føringer blant annet for beredskap, 26.06.25 Konklusjonen der er:

Det gir gode boforhold og en viss fleksibilitet i bebyggelse. Viktig for kommunen å kunne tilby variert bebyggelse slik at man kan imøtekomme forskjellige ønsker og behov blant de som ønsker å etablere seg. Støtter opp om ønskelig utvikling i et 80% sted.

I sum må det samfunnsmessig være å vurderes som positive virkninger.

8. Innkomne innspill

8.1. Merknader (sammendrag av merknadene gjengis her eller tas inn som vedlegg til planbeskrivelsen)

Oppsummering av de viktigste momenter i innspill, detaljregulering for Solbakken Allé

Innspill av Agder Energi Nett (AE), brev av 04.02.2021

Brevet er sendt av Tveit, Roald.

Agder Energi Nett har lavspent luft og kabelanlegg i det aktuelle reguleringsområdet som det må tas hensyn til (Luftlinje markert med blå heltrukket linje i kartet og kabel med stippet blå linje). Om det er behov for avklaring, utredning, bestilling skal be henvendelsen via hjemmeside til Agder Energi Nett: www.aenett.no

Eksisterende energi nett i nærheten av planområdet som er vist på Figur under for.



Planfaglig kommentar/vurdering: Ivaretas i de tekniske planer. Ikke til hinder for gjennomføring av plan etter pbl.

Innspill av Agder fylkeskommune, brev av 24.02.2021

Brevet er sendt av Ingvild Nina Skjong (avdelingsleder, plan) og Ingunn Dahlseng Håkonsen (Rådgiver, plan).

Fylkesrådmannen mener det er riktig område å fortette, jf. Areal- og transportplan for Arendalsregionen (ATP). Vik er utpekt som et lokalsenter og prioritert vekstområde med 80 %vekst av boliger. Det er sentralt med korte avstander til kollektivtransport, skole og andre av kommunens tjenesteområder. Området er god tilrettelagt for gange og sykkel, og nødvendigheten for bruk av bil vil være svært begrenset.

I oversendte dokumenter opplyses det at lekeplass ved gbnr 24/226 skal flyttes som følge av boligbygging. Vi forutsetter at temaet redegjøres grundig og det fremkommer erstatningsareal for tapt lekeområde.

Fylkesrådmannen oppfordrer for øvrig til å ta i bruk klimavennlige løsninger ved planlegging av nye enheter i eksisterende boligområder. I tillegg må hensynssonen for landbruk med tilhørende bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2019-2031 følges.

Forhold mot fylkesveg

Fylkesveg 420 vil også i framtiden være en viktig fylkesveg. Det er derfor svært viktig å ha fokus på støy i planarbeidet. Den generelle byggegrensen langs fylkesvegen er 50 meter, mens i gjeldende plan noe mindre. Vi har vurdert og kan akseptere at byggegrensen i gjeldende plan videreføres. Vi forutsetter at fylkesvegens eiendom reguleres til samferdselsformål. Dersom det etableres flere boenheter enn det som er angitt i gjeldene plan må regulant vurdere om det er tilstrekkelig sikt til gang- sykkelveg og kryss ved fylkesveg 420.

Kulturminnevern

Innenfor planavgrensningen ligger et allerede kjent automatisk freda kulturminne, en gravhaug med Askeladden id: 33148. Det er flere kjente automatisk fredede kulturminner i området rundt planområdet, blant annet flere gravfelt, enkeltliggende gravhauger og bosetningsspor. Vi vurderer derfor potensialet for funn av automatisk fredede kulturminne til å være høyt. På bakgrunn av dette må det påregnes en arkeologisk registrering. For bedre å kunne beregne tid og metode som skal brukes på registreringen er det behov for å foreta en befaring. Etter befaringen vil et eget skriv utarbeides. Befaringen kan bare finne sted når bakken er snøfri.

Kontaktperson ang. forhold knyttet til kulturminneloven er arkeolog Ann Monica J. Bueklev,

mobilnr: 918 91 742 eller e-post: ann.monica.bueklev@agderfk.no

Nyere tids kulturminner:

Innenfor planområdets vestre del ligger to Sefrakregistrerte bygg- begge fra 1800-tallet. De er ombygd med flere endringer på bygningsmassen. Vi vurderer at disse er av lokal verdi.

Planfaglig kommentar/vurdering: Vurderes ivaretatt i planarbeidet.

Innspill av Gunnar Holanger, brev av 23.02.2021

Etter plassering og kobling av aktuelle vann og avløp ledninger i det nye reguleringsområdet ønsker Gunnar Holanger like god vannforsyning og vanntrykk som i dag (23.02.20219).

Han lurer også på følgende:

- økning av trafikk i Vindheim
- når det skulle aktuelt med service eller omlegging av rørene opp heia til huset hans
- Kan en gravemaskin kysse eiendomsgrense under utbyggingsfasen av planområdet.

Planfaglig kommentar/vurdering: Det har allerede vært flere møter og god dialog med Holanger vedr. trace for VA. Dette tilhører mest tekniske planer.

Innspill av Vindheim Vel, brev 15.02.2021

Helge Bjerkholt skrev dette brevet på vegne av Vindhjem Vel.

Beboere på Vindheim ønsker og lurer på som følgende:

- Ny ankomst til ny bebyggelse f.eks adkomst ved tidligere dyrlege.
- Alternativt kan adkomst deles opp, ved at ny 2- eller 4 mannsbolig ved gammel båtbu har adkomst via byggefeltet, og de andre husene får adkomst via gammel dyrlege.
- Grunnen/hensikt til fjerning av snuplass.
- Hvilken bygning vil bli satt opp der den gammel båtbu står i dag? Hva er evt. høyden på denne/ disse bygg? va blir mønehøyde, innsyn, og evt. plassering av boligene? Samt utforming på hus, som bør passe til resten av byggefeltet.

Grunnen til de 2 alternativ for adkomst til ny bebyggelse er at økning av trafikk kommer til å medføre ulemper til flere husstander. Uten å dele ankomst for ny bebyggelse er det ugunstig med vei mellom nr 35 og nr 26.

Planfaglig kommentar/vurdering: Ikke mulig å få til adkomst der det før var dyrlege. Ettersom det allerede var regulert måtte trafikk være forventet med kjøp av tomter i Vindheim. Svares ellers ut gjennom planarbeidets dokumenter.

Brevet er sendt av Janne Thygesen (rådgiver, Landbruksavdelingen) og Heidrun Flognfeldt Andreassen (seniorrådgiver, Miljøvern avdelingen)

Landbruk

Etter at området ble avsatt til boligformål i kommuneplanen og seinere regulert til boligformål i reguleringsplan for Vikhei, har det foregått en stadig innskjerping av jordvern hensynet for å unngå omdisponering av dyrka jord, jf. nasjonal jordvernstrategi, vedtatt 08.12.2015, revidert høsten 2018. I regjeringens oppfølging av jordvernstrategien slår landbruksministeren fast at viktige jordbruksareal er en nasjonal interesse, som skal tas hensyn til i den kommunale planleggingen, jf. brev fra Landbruks- og matdepartementet den 08.03.2016. Kommunens ansvar når det gjelder å redusere omdisponeringen av dyrka mark, går nå også fram av nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023 av 14.5.2019. I brev av 8. januar 2021 har LMD og KMD videre tydeliggjort at jordvern er en viktig del av arbeidet med å nå FNs bærekraftsmål, bl.a. knyttet til matsikkerhet.

Med bakgrunn i redegjørelsen over, og all den tid kommunen sjøl har vurdert området til å være et viktig jordbruksområde (hensynssone landbruk), oppfordrer vi kommunen til å gjøre en ny vurdering av om det er riktig å omdisponere det aktuelle arealet, alternativt om det er mulig å se for seg en mindre fortetting der landbruksarealene innad i planområdet ikke omdisponeres.

Dersom kommunen skulle komme til at bolig-, areal- og transportforhold tilsier at jordbruksarealene innad i planområdet likevel bør prioriteres for boligutbygging, forutsetter vi at det legges opp til høy utnyttelse, innenfor rammer som samtidig ivaretar god bokvalitet, samt øvrige hensyn i området. Videre forutsetter vi at matjord ivaretas ved eventuell omdisponering av landbruksjord innenfor planområdet. Primært bør matjord benyttes til matproduksjon i nærområdet. Vi ber om at dette sikres i reguleringsbestemmelsene, og vi anbefaler at det utarbeides en plan for håndtering av matjord i forbindelse med planarbeidet.

I tillegg til registrert dyrka mark innenfor planområdet, grenser området til dyrka mark som er belagt med hensynssone landbruk, mot vest og sørvest. I reguleringsplan for Vikhei er det mot vest lagt ei byggegrense mot jordbruksarealene på mellom 10 og 15 meter. Mot sørvest ser det ikke ut til at det er tatt stilling til byggegrense. I kommuneplanbestemmelsene § 2.5.4 a) er det krav om at bolighus skal ha en avstand til dyrka mark på minst 30 meter. Av samme paragraf, punkt b) fremgår det at bolighus ikke skal ligge nærmere viktige jordbruksområder (hensynssone landbruk) enn 50 meter. Dersom punkt b) skal innfris, vil dette medføre at store deler av planområdet ikke kan bebygges. Med bakgrunn i at eksisterende boligbebyggelse ligger betydelig nærmere dyrka mark enn 50 meter er det lite hensiktsmessig å skulle kreve 50 meter byggegrense i dette konkrete tilfellet. Samtidig er det av stor viktighet å søke å unngå interessekonflikter mellom bolig og landbruksdrift. For å ivareta dette hensynet må som et minimum, byggegrense fra reguleringsplan for Vikhei i retning vest videreføres, samt at det settes minimum tilsvarende byggegrense mot sørvest.

Vi forventer at det i planbeskrivelsen redegjøres for hensynet til landbruk, herunder hvilke avbøtende tiltak som sikres i planforslaget. Vi oppfordrer til direkte dialog med de som driver

jordbruksarealene i området, slik at man kan finne løsninger som best mulig ivaretar hensynet til landbruksdrifta.

Naturmangfold og grønnstruktur

Bevaring av store gamle tær på området GN. Grunnen er at slike tærer er viktig for fulge-, insekt- og dyreliv som presenterer verdifulle elementer i landskapet.

Det er gode muligheter for å tilrettelegge for grønne korridorer som kan fungere som snarveier i området. Grønne korridorer bidrar til god bokvalitet, et positivt element for bang og unge, samtidig en kvalitet for biologisk mangfold. Ved planlegging av grønne korridorer bør disse sees i sammenheng med omkringliggende skogs- og friluftsområder.

Barn og unge

Innenfor planområdet finnes ubebygde naturområder. Dagens bruk av disse områdene må kartlegges. Dersom det er arealer innenfor planområdet som er i bruk av barn til lek eller friluftsliv, er det krav til at det redegjøres for dette og at det tilrettelegges for erstatningsarealer dersom disse får endret bruk.

Så langt oss bekjent finnes ingen opparbeidede lekearealer i umiddelbar nærhet til planområdet. Gjeldende reguleringsplan regulerer lekearealer, men disse ligger utenfor det området som nå reguleres, og det stilles i reguleringsplan for Vikhei, så langt vi kan se, ikke krav til opparbeiding av disse lekearealene ved bygging innenfor område B1. Det er uheldig dersom område B1 bygges ut med 10 boenheter uten at kommuneplanens areal- og funksjonskrav til lek ivaretas i planforslaget. Som utgangspunkt bør planforslaget sikre opparbeiding av lekearealer i tråd med kommuneplanbestemmelsene § 2-8 i forbindelse med bygging innenfor B1.

Støy

De deler av planområdet som ligger nært fv. 420, inngår i gul og rød støysoner. I gjeldende reguleringsplan er det regulert inn støy skjerm langs veien. Det må utarbeides rekkefølgebestemmelser som sikrer at nødvendige støysikringstiltak gjennomføres før brukstillatelser gis for nye boenheter innenfor rød eller gul støysoner.

Marin leire og overvannshåndtering

Større deler av planområdet ligger i områder med muligheter for marin leire. Dette forholdet må utredes i risiko- og sårbarhetsanalysen. Det må foretas grunnundersøkelser, områdestabilitet må utredes, og det må sikres at området er stabilt før utbygging kan ta til. Nevnte forhold må sikres gjennom rekkefølgebestemmelser i planen.

Av hensyn til omkringliggende lavereliggende områder, herunder landbruksarealer, er det viktig at overvann håndteres lokalt innenfor planområdet. Dette gjøres best ved naturlig fordrøyning av overvannet. Det går frem av statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning at det skal begrunnes dersom naturbaserte løsninger for overvannshåndtering velges bort.

Med bakgrunn i mulighetene for forekomst av marin leire innenfor planområdet, oppfordrer vi til dialog med NVE når det gjelder vurderingene rundt områdestabilitet samt tilhørende overvannshåndtering.

Utover dette ber vi om at følgende vurderes og gjøres rede for i det videre planarbeidet:

- Klima- og energiplanlegging, jf. pbl § 3-1 første ledd bokstav g). Se bl.a. Miljødirektoratetsveileder: [Klimagassutslipp - Miljødirektoratet \(miljodirektoratet.no\)](https://www.miljodirektoratet.no/tema/klima-og-energi/planlegging-og-utvikling/klima-og-energiplanlegging)
- Folkehelse, jf. lov om folkehelsearbeid § 4.
- Støy, se retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016.
- Luftkvalitet, se retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012).
- Estetisk utforming/landskapsestetikk, jf. pbl. § 1-1 femte ledd.
- Universell utforming, jf. pbl. § 1-1 femte ledd.Side: 4/4
- Barn og unges oppvekstvilkår, herunder trygg adkomst til barnehage, skole og andre aktiviteter, samt lekearealer som er tilfredsstillende med hensyn til sikkerhet, omfang og lokalisering, jf. pbl. § 1-1 femte ledd og rundskriv om barn og planlegging T-2/2008.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse. Resultatet fra analysen skal innarbeides i plan og bestemmelser, jf. pbl. § 4-3. Veilederen «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging – metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen» (DSB/2017) anbefales. Klimaendringer/klimatilpasning skal også belyses i ROS-analysen, se i denne sammenheng bl.a. [Klimatilpasning - Miljødirektoratet \(miljodirektoratet.no\)](https://www.miljodirektoratet.no/tema/klima-og-energi/planlegging-og-utvikling/klimatilpasning)
- Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12, jf. § 7.
- Vannforskriften § 12.

Planfaglig kommentar/vurdering: Innspill hensyntatt i planprosessen og svart ut gjennom plandokumentene.

8.2. Avsluttende kommentar

Vik er et 80% sted det er bred støtte for å utvikle. Solbakken Allè ligger sentralt på Vik. Samtidig bryter planforslaget med ATP planen ettersom det er kartlagt som er større sammenhengende landbruksområde.

Trenden i 2020 årene er blitt at flere ønsker å «bo landlig, men leve i byen» Det er litt landlig på Vik, men samtidig sentralt og ikke minst god kollektivdekning. Det er for tiden en viss dreining fra leiligheter mot å bo mer i frittliggende boliger. Og det meldes om stor etterspørsel etter boliger på Sørlandet. Dette prosjektet synes å passe godt inn i trender og strategier for boligbygging for tiden.

Ettersom det settes konkrete krav til tiltak for å sette jorda i produksjon i et etablert landbruksområde virker det positivt på landbruk og beredskap. Planforslaget er positivt på boforhold og beliggenhet. Forslaget har i sum og isolert sett mange positive virkninger for samfunnet og har en tydelig anbefaling.

PLANDOKUMENTENE BESTÅR AV:

- 1 Planbeskrivelse (Dette dokument)
- 2 Plankart og illustrasjonsplan
- 3 Reguleringsbestemmelser
- 4 Rapporter og utredninger
- 5 ROS analyse, datert:
 - 6.1 Utomhusplan for lek, datert:
 - 6.2 Utomhusplan
 - 6.3 Utstyr lek
- 7 Vurdering av krav om konsekvensutredning, 24.05.2025
- 8 Matjordplan Asplan Viak, datert 25.05.25
- 9 Redegjørelse for jordas egnethet og potensial for jordforbedring, 26.06.25
- 10 Vurdering av jordbruksinteresser mot utbyggingsinteresser, datert 25.05.25
- 11 Notat NIN kartlegging 02.06.25