



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 18/2-290
Saksbehandler Maria Lauvdal

Utvalg	Møtedato
Kommuneplanutvalget 2015 - 2019	10.10.2019
Kommunestyret 2015 - 2019	21.10.2019

Kommuneplanens arealdel 2019-2031 - Vedtaksbehandling

Rådmannens forslag til vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15 vedtar kommunestyret forslag til ny arealdel av kommuneplan 2019-2031.

Vedlegg

- 01_Kommuneplan_Grimstad_2019 – 09.10
- 02_Bestemmelser_kommuneplanens arealdel 2019-2031_11.10.19
- 03_Planbeskrivelse Kommuneplanens arealdel 2019-2031_10.10.19
- 04_Konsekvensutredning Kommuneplanens arealdel 2019-2031_11.10.19
- 05_Innsigelser til kommuneplanens arealdel 2019-2031_10.10.19
- 06_Merknadsbehandling Del 1- Bestemmelser og strategier_10.10.19
- 07_Merknadsbehandling Del 2 - Arealinnspill_10.10.19
- 08_Merknadsbehandling_Del 3 - Offentlige fagmyndigheter_10.10.19
- 09_Saksframlegg - Behandling til offentlig ettersyn_01.04.19
- 10_Bestemmelser_kommuneplanens arealdel 2019-2031_spor endring_11.10.19

Sammendrag

Kommuneplanens arealdel består av dokumentene kart, bestemmelser, beskrivelse og tilhørende konsekvensutredning. Premisser og føringer for planarbeidet følger av planprogrammet. I perioden for høring og offentlig ettersyn kom det inn ca 70 innspill, inkludert 21 innsigelser, til planforslaget. Det har vært gjennomført drøftings- og meklingsmøter i et forsøk på å løse innsigelsene. Etter meklingen var 19 av 21 frafalt. For områdene Hensneslandet og Flade Rivingen ble innsigelsene opprettholdt. Rådmannen anbefaler at man skal ta innsigelsene til følge og foreslår å ta ut de to nevnte områdene. Som følge av innspill og innsigelser i høringsperioden er det foreslått flere små og store endringer i planforslaget. Totalt inneholder planforslaget som fremmes til vedtaksbehandling 41 nye/endrede arealformål.

Fakta

Revisjonsarbeidet for kommuneplanens arealdel er forankret i kommunen planstrategi for perioden 2016-2019 (kommunestyresak [PS 79/16](#)). Revisjonsarbeidet ble varslet sommeren 2018 og planprogrammet ble fastsatt av kommunestyret i sak [PS 18/130](#). Planprogrammet gir premisser og føringer for planarbeidet. Kommuneplanutvalget har fungert som en

referansegruppe/styringsgruppe og revisjonsarbeidet har vært på dagsorden i flere møter gjennom 2018 og 2019.

Forslag til kommuneplanens arealdel ble vedtatt lagt ut på høring og offentlig ettersyn i kommunestyresak [PS 19/37](#). Forslaget lå til offentlig ettersyn i perioden 16.04.2019 og 31.05.2019, med fristforlengelse for Aust-Agder fylkeskommune frem til 25.06.2019. Det kom inn totalt ca 70 merknader til planforslag, inkludert 21 innsigelser offentlige myndigheter. Se vedleggene *Merknadsbehandling_Del 1-3* samt *Innsigelser til kommuneplanens arealdel 2019-2031* for oversikt over merknader og innsigelsene og behandling/vurdering av disse.

Etter høringsperioden har det vært gjennomført drøftings- og meklingsmøter med offentlige myndigheter for å løse innsigelsene. Etter tilleggsutredninger/-dokumentasjon og justeringer i plankart og bestemmelser er 19 av innsigelsene løst. Innsigelsene på næringsområde Flade Rivingen (Fylkesmannen i Agder) og boligområde Hesneslandet (Fylkesmannen i Agder og Statens vegvesen) står fortsatt. Rådmannen anbefaler at disse områdene derfor tas ut. Det vises til vedlegget *Innsigelser til kommuneplanens arealdel 2019-2031* og vurderingene under i dette saksfremlegget for begrunnelse for dette.

Det har videre vært diverse møter og dialoger med parter som har vært berørt av planforslaget og eller har kommet med innspill.

Som følge av merknadene og innsigelsene som har kommet inn i høringsperioden er planforslaget som fremmes til vedtaksbehandling endret. Totalt er det 41 nye eller endrete arealformål i det reviderte planforslaget. Under følger punktvis opplisting av de vesentligste endringene etter høringen:

Plankart:

- Innført faresone for 200-årsflom langs Nidelva
- Endret (reduert) avgrensing boligområdene B28 Temseveien og B29 Indre Hesthagen
- Tatt ut boligområdet B44 Hesneslandet
- Tatt ut fritids- og turistformålet FT02 Ulehauet og fritidsbebyggelsen FB10 Hesnes/Rønnes
- Tatt ut boligområde B46 Ravneberget
- Tatt ut boligområde B47 Bråstad
- Tatt ut boligområde B48 Klingremoveien
- Endret (reduert) avgrensing næringsområdet N04 Bergemoen Syd
- Endret (reduert) avgrensing boligområde B15 Langestrand Østerhus
- Tatt ut næringsområde N07 Morholtkrysset
- Tatt ut næringsområde N05 Flade Rivingen
- Tatt ut sentrumsområde Homborsund nærmiljøsender
- Endret (reduert) avgrensing LNF spredt boligbebyggelse SPR09 KNA-veien

Bestemmelser og retningslinjer:

- Justering av bestemmelsene for plankrav
- Justering av bestemmelser for uteoppholdsareal
- Fjerning av bestemmelse for boligområdet Klingermoveien
- Ny bestemmelse for boligområdene på Aagre
- Fjerning av bestemmelse for Homborsund nærmiljøsender
- Fjerning av bestemmelse for turistformålet Ulehauet
- Ny bestemmelse for næringsområdene på Bergemoen syd

- Justerte bestemmelser for småbåthavn Osterkilen
- Justerte bestemmelser for aktsomhetsområde for marine avsetninger og faresone for kvikkleire
- Oppdatert/revidert oversiktstabell for LNF-spredd boligbebyggelse
- Nye retningslinjer – vurderingskriterier for enkle friluftstiltak i LNF-områder og grønnstruktur
- Ny bestemmelse for navigasjonsanlegg i sjøområder

Beskrivelsen:

- Oppdatert i tråd med endringer i kart og bestemmelser

Konsekvensutredningen:

- Justert for å skille de faglige utredningene, politiske føringer fra vedtak og resultatene fra meklingen.

Vurderinger:

Under trekkes det ut enkelttemaer-/momenter som beskrives og vurderes nærmere.

Hesneslandet

Hesneslandet boligområde fulgte planforslaget på høring og offentlig ettersyn. Fylkesmannen i Agder (FMA) og Statens vegvesen (SVV) fremmet innsigelse til området da det strider mot statlige- og regionale retningslinjer for klima-, areal- og transport. Området var gjenstand for mekling i meklingsmøtet med hos fylkesmannen, men uten resultat. Innsigelsene fra FMA og SVV er dermed opprettholdt. Se vedlegget *Innsigelser til kommuneplanens arealdel 2019-2031* for utfyllende informasjon.

Da innsigelsene for området ikke er frafalt anbefaler rådmannen at området tas ut. Delvis for å imøtekomme innsigelsene, men også begrunnet i at området vil medføre en videre byspredning med de utfordringene det vil gi for kommunens ressursbruk tjenestetilbud. Rådmannens faglige anbefalinger fra konsekvensutredningene følges dermed opp.

Gjennomføringssonen med krav om felles planlegging for området videreføres imidlertid inn i ny kommuneplan. Dette for å sikre området og at kravet om felles planlegging vil gjøre seg gjeldende dersom det i framtiden skulle bli aktuelt å omdisponere området til bolig.

Flade Rivingen

Flade Rivingen var foreslått som et næringsområde for å kunne etablere sjørettet næring. FMA fremmet innsigelse til området i høringsperioden med begrunnelse i naturmangfold og rekreasjon/friluftsliv. Meklingsmøtet hos fylkesmannen gav ingen resultater. Det ble blantpekt på at det heller burde tilrettelegges for fellesområder hvor flere fiskere kunne etablere seg med sitt utsyr og virksomhet fremfor enkeltvis etableringer på én og én holme.

Rådmannen anbefaler at innsigelsen følges og at området tas ut av det endelige planvedtaket. Innspillet fra FMA er fornuftig, og kartlegging av potensielle fellesområder bør inngå i neste revisjon av kommuneplanen, evt. i det pågående regionale «Blå Vekst-samarbeidet».

Bråstad

I planforslaget til offentlig ettersyn var Bråstad boligområde på ca 25 daa. Aust-Agder fylkeskommune (AAFK) og FMA fremmet innsigelse til området blant annet grunnet uheldig virkninger på kulturlandskap og jordvern samt at det ikke er i tråd med regionale- og

nasjonale strategier. I meklingsmøtet ble det enighet om at dersom området ble redusert til ca 5 daa, endret fra bolig til LNF spredt boligbebyggelse og maksimal tillatt med 5 boliger (se vedlegget *Innsigelser til kommuneplanens arealdel 2019-2031 for utfyllende informasjon*) ville innsigelsene kunne frafalles.

Tross meklingsresultatet anbefaler rådmannen at innspillet fjernes i sin helhet fra det endelige planvedtaket. De negative virkningene har blitt betydelig redusert, men samtidig så er boligpotensialet nå så lite at det ikke forsvarer å starte utbygging av Bråstadheia.

Homborsund nærmiljøsender

Det har kommet inn mange merknader både fra offentlige fagmyndighet og private på sentrumsområdet Homborsund nærmiljøsender. Merknadene knytter seg til utfordringer og konflikter på blant annet infrastruktur, kulturminner-/miljø, topografi, landskapsvirkning fra sjø og Homborsunds identitet og særpreg. Gjennom de innkomne merknader fra private og offentlige fagmyndigheter har det kommet frem nye- og forsterket allerede kjente momenter som medfører at rådmannen vil anbefale at Homborsund nærmiljøsender tas ut av planforslaget. Rådmannen er positiv for å styrke Homborsund sentrum da dette vil bidra til å bygge opp under eksisterende tjenestetilbud og sosial infrastruktur. Men det bør søkes etter et mer egnede områder for sentrumsutvikling og som samtidig har færre konflikter. Foreløpig anbefaling er at det vil være hensiktsmessig å knytte fremtidig sentrumsområder tettere opp til eksisterende skole, barnehage og butikk, fremfor nærheten til sjøen og Homborsund brygge.

Ravneberget

Ravneberget ble etter politisk behandling vedtatt å følge planforslaget ut til høring og offentlig ettersyn. Både FMA og AAFK har i høringsperioden kommet med faglige råd om å ta ut området da strider mot nasjonale-, regionale- og lokale interesser (blant annet strategi, landskap, friluftsliv). Det har også kommet innspill som fremholder at en evt. boligbebyggelse her vil kunne påvirke landbruksvirksomheten i området negativt.

De faglige rådene og merknadene som har kommet inn til dette området styrker rådmannens tidligere anbefaling om at området ikke er egnet til bolig. Rådmannen anbefaler derfor at området ikke tas inn i kommuneplanen.

Tiltak i LNF-områder

I behandlingen før offentlig ettersyn ble det vedtatt å ta inn bestemmelser vedrørende tiltak i LNF-områder som fremmer friluftslivet. Bestemmelsene ble tatt inn under «unntak fra plankrav». Siden plan- og bygningsloven ikke gir anledning til å innføre bestemmelser for denne typen tiltak i LNF-områder, anbefaler rådmannen at det innføres retningslinjer som angir vurderingskriterier for denne typen dispensasjoner. Intensjonen og innholdsmessig av forslaget er dermed videreført og styrket, med unntak av tiltakene lysløype, toalett, parkering og brygge. Disse tiltakene er av så stort omfang og/eller kompleksitet at det ikke vil være fornuftig å innlemmes i de «standardiserte» vurderingskriteriene.

E18

Parallelt med revisjonsarbeidet for kommuneplanens arealdel, er det blitt utarbeidet en kommunedelplan for ny E18 gjennom deler av Grimstad kommune. E18-planen ble nylig vedtatt. Båndleggingssonen i E18-planen er ikke tatt inn i kommuneplanen. Imidlertid er det innført en ny bestemmelse (§ 1.2 pkt c) som sier at E18-planen gjelder foran kommuneplanen. Som følge av E18-planen er det også innført rekkefølgebestemmelser for utarbeidelse av trafikkanalyse for enkelte av utbyggingsområdene i kommuneplanen. Dette gjelder for boligområdene for B40 og B43 Aagre og næringsområdene N03 og N04 Bergemoen Syd.

Bergemoen Syd

For næringsområde Bergemoen Syd ble det fremmet innsigelse fra både FMA (friluftsliv) og SVV (fremtidig E18). Det ble i tillegg sendt inn mange merknader fra brukere av Morholtskogen og andre berørte parter til det foreslåtte næringsområdet. Innsigelsene er løst ved blant annet å innføre rekkefølgekrav om utarbeidelse av en trafikkanalyse i fellesskap med Nye Veier og fylkeskommunen. Når det gjelder konflikten mot friluftinteressene i Morholtskogen, er næringsområdet redusert i sørøstre del. Videre er det innført bestemmelser for hensynssonen for friluftsliv innenfor næringsområdet. Disse bestemmelsene sikrer blant annet skjerming mot næringsområdet og tilkomstmuligheter fra Bergemoensiden inn i Morholtskogen. Med disse grepene mener rådmannen at de sentrale friluftsområdene i Morholtskogen blir ivaretatt på en akseptabel måte.

Øvrige vurderinger

For øvrige vurderingstemaer vises det til saksfremlegget som fulgte planforslaget til behandling før offentlig ettersyn, konsekvensutredningen og vedleggene om *Merknadsbehandling_Del 1-3 samt Innsigelser til kommuneplanens arealdel 2019-2031*.

Konklusjon

Rådmannen anser at forslaget som fremmes ivaretar de krav som stillers fra lovgivers side til innhold og dokumentasjon. Forslaget følger godt opp både de nasjonale-/regionale så vel som lokale føringer og forventninger. Sammen med allerede avsatte utbyggingsområder i kommuneplanen, vil de nye utbyggingsområdene være et godt utgangspunkt til å utvikle Grimstad kommune i den retningen som ønskes.

Rådmannen mener videre at forslaget er godt egnet som overordnet styringsverktøy for kommunen i det tidsperspektivet planen gjelder og anbefaler kommunestyret å vedta kommuneplanens arealdel 2019-2031.