

Adressat
Grimstad kommune
/teknisk utvalg (Kommunestyret)
Delegert planavd

Vafjellveien, 18.07.22

Beskrivelse: Endring av reguleringsplan for Østerhus – Morviga, del av område N1 (del av Bibelskole området)

Plan ID: Del av 300

Siste revisjon: 29.11.2023

Forslag til endring etter forenklet prosess av gjeldende detaljregulering i medhold av plan- og bygningsloven §12-14.2 ledd.

Bakgrunn for og beskrivelse av planendringen

Bibelskolen sammen med beslektede virksomheter driver mange forskjellige næringsvirksomheter og er i sunn vekst og sunn drift. Således en positiv del av kommunens næringsliv. Virksomhetene, med mange tilreisende, bidrar også til en god omdømmebygging for kommunen.

Oppstart av endring av plan hadde to hovedformål og ett underformål: Hovedformål: Mer parkering og nytt internatbygg. Underformål: Miljørevisjon/ oppdatering av planen. Mer parkering og oppdatering av plan utløste endel utfordringer. Dette arbeidet er lagt i bero for først og fremst å få gjennomført internatbygg.



Illustrasjon: Grimstad kommune

Eiendom og planstatus: gnr/bnr.: 79/238 og 1 (Internat/studentbolig for Bibelskole), eier/forslagslagstiller: Bibelskolen i Grimstad
Forslag til endring av reguleringsplan for Østerhus – Morviga.

Illustrasjon bilder presenterer foreslått planeringshøyde på kote +16 og maks mønehøyde på kote +26. Men dette ble endret etter teknisk utvalgs vedtak 31.10.2023,

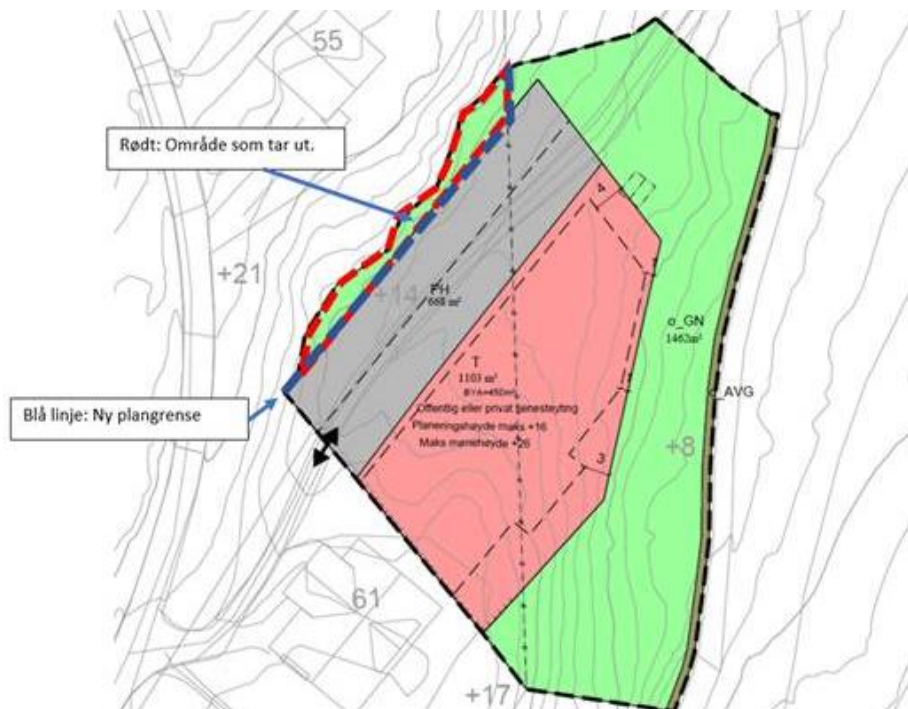


Teknisk utvalgs vedtar forslag til endring av reguleringsplan for Østerhus – Morviga, del av området N1 datert 15.05.2023. Planerings økes fra +16 til + 17. Dette gir naturlig endring at regulert forstøtningsmur reduserer fra maks 2 meter til 1 meter, samtidig økes maks mønehøyde fra +26 til + 27.

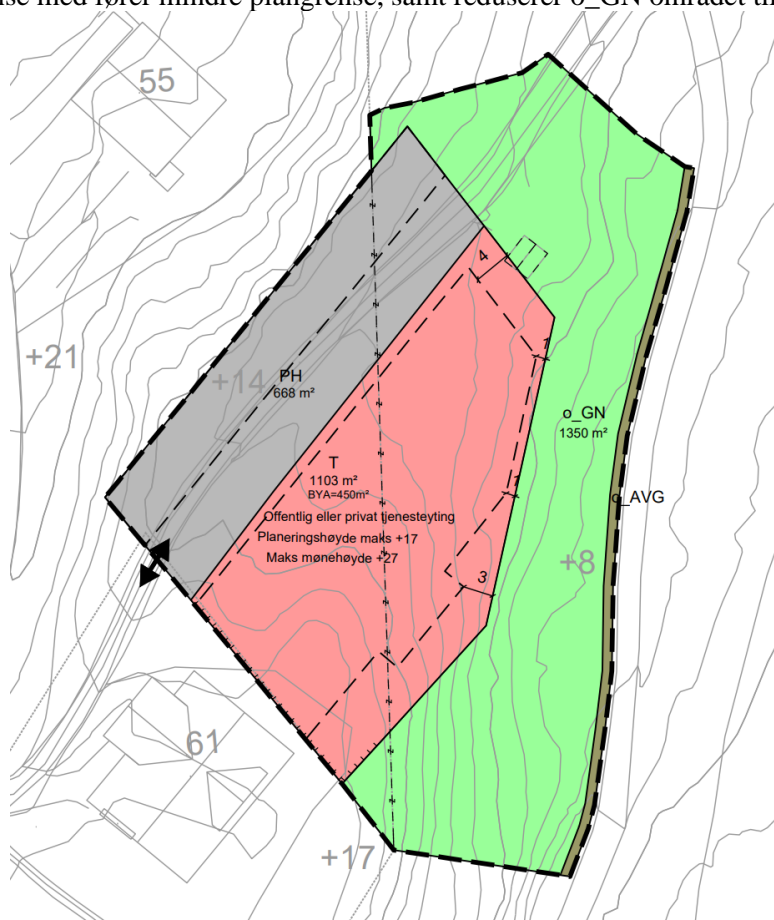
Illustrasjon under presenterer endring av planeringshøyde til kote 17 etter vedtak i teknisk utvalg.



Forslag til Teknisk utvalgs vedtak som er justert og sendt via mail i 09.11.2023. Mailen inneholder at o_GN på nordvest siden av PH må gå ut som vist på bildet under. I tillegg står det at denne justering kan gjøres med støtte av punkt 3 i TUs vedtak: «Planavdeling gis delegert myndighet til å foreta omforente endringer innenfor rammen av mindre reguleringsendringer i samarbeid med forslagsstiller.»



Endring av plangrense med fører mindre plangrense, samt reduserer o_GN området til 1350 m².



Krav om konsekvensutredning

Plan- og Bygningsloven § 4. 2 «for regionale planer og kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse – konsekvensutredning – av planens virkninger for miljø og samfunn». Det er vurdert at planen ikke utløser krav om KU.

Tiltaket vurderes ikke å omfattes av forskrift om konsekvensutredning § 6-8. Begrunnelsen for det er at tiltaket ikke er av en slik størrelse eller har slike konsekvenser at krav om konsekvensutredning utløses. Reguleringsplanen er vurdert opp mot plankart og reguleringsbestemmelser med henhold til plan – og bygningsloven kapittel 2, om konsekvensutredning (KU). Det er vurdert at planen ikke utløser krav om KU.

Planstatus og Rammebestemmelser

Statlige planretningslinjer

Det er ikke statlige planer eller retningslinjer som er til hinder for endringen.

Fylkeskommunale planer

I området og nærheten området er det ikke fylkeskommunale planer som er til hinder for endringen

Kommunale planer

Kommuneplanens arealdel 2019 – 2031 med tilhørende bestemmelser og retningslinjer setter krav til planarbeid i Grimstad.

Planprosess endring av plan

Grimstad kommune:

Vurdering av enklere prosess §12-14 PBL Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene:	
Krav	Oppfylles kravet
I liten grad påvirke gjennomføringen av planen før øvrig. Endring som berører viktig infrastruktur eller har sammenheng med andre tiltak planen inneholder vil kunne falle utenfor.	Ja. Tilkobling av kommunal VA.
Ikke går utover hoveddrammene i planen. Justering av grenser og arealformål. Det må imidlertid i den konkrete vurderingen tas hensyn til hva slags tiltak det gjelder og hvilke interesser som blir berørt. Dersom det gjelder tiltak i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser som gir grunnlag for innsigelse, vil det ikke være aktuelt å gjennomføre endringen etter den enklere prosessen. Dersom endringen går konsekvenser av vesentlig betydning for andre saker som gjør at det er nødvendig å se endringen i en større sammenheng, vil det heller ikke være aktuelt å behandle den uten ordinær prosess.	Ja. Gjeldende formål i reguleringsplan skal endres iht. SOSI-standard som tilpasse med brukes av området. Ny formål grense og byggegrense også utført.
Ikke berører hensynet til viktige turdrag, arter, natur- og friluftsområder.	Ja.
Berørte myndigheter gir merknader som klart har karakter av innsigelse, vil det imidlertid være nødvendig å behandle saken videre som en ordinær planendring	Ikke relevant d.d. på grunn av lokalisering av planområdet.
§ 12-14 tredje ledd: Kravene til saksbehandling blir nå at forslag til endringer skal forelegges for berørte myndigheter, eiere og andre berørte	Gjennomført.
Rimelig frist er 2-3 uker. Ordinære krav er 6 uker vil ikke gjelde.	

PBL § 12-14 annet ledd;

«Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder»

Jfr. § 12-14 Ingen av endringene:

- ⇒ Påvirker i liten grad gjennomføringen av planen for øvrig. Bidrar heller til gjennomføring.
- ⇒ Går ikke ut over hoveddrammene i planen. Bidrar til å gjennomføre hoveddrammene.
- ⇒ Berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Berører natur og friluftsområder. Men dette er ikke de viktige natur- og friluftsområdene.

Beskrivelse av planområdet, samt mulige virkninger

Beliggenhet

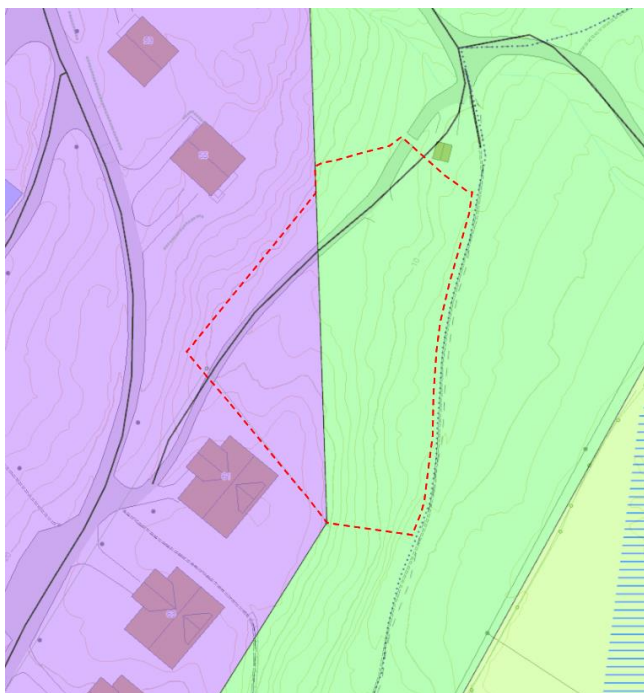


Stripe rød linje viser planområdet til internat for bibelskole. Bildet er hentet og tegnet i Grimstad kommunale kart [05.11.2021]

Planområdet ligger i Østerhus Grimstad. Avstand mellom planområdet og sjø og strandsonen er omtrent 140 meter. Området ligger også nærheten av trial klubben, industri i Østerhus, og under 10 min komme med bil kan man komme frem til barnehagen, sentrum, barn- og ungdomsskole, universitet i Agder og ikke minst Grimstad sentrum.

Gjeldende kommuneplan [2019-2031]

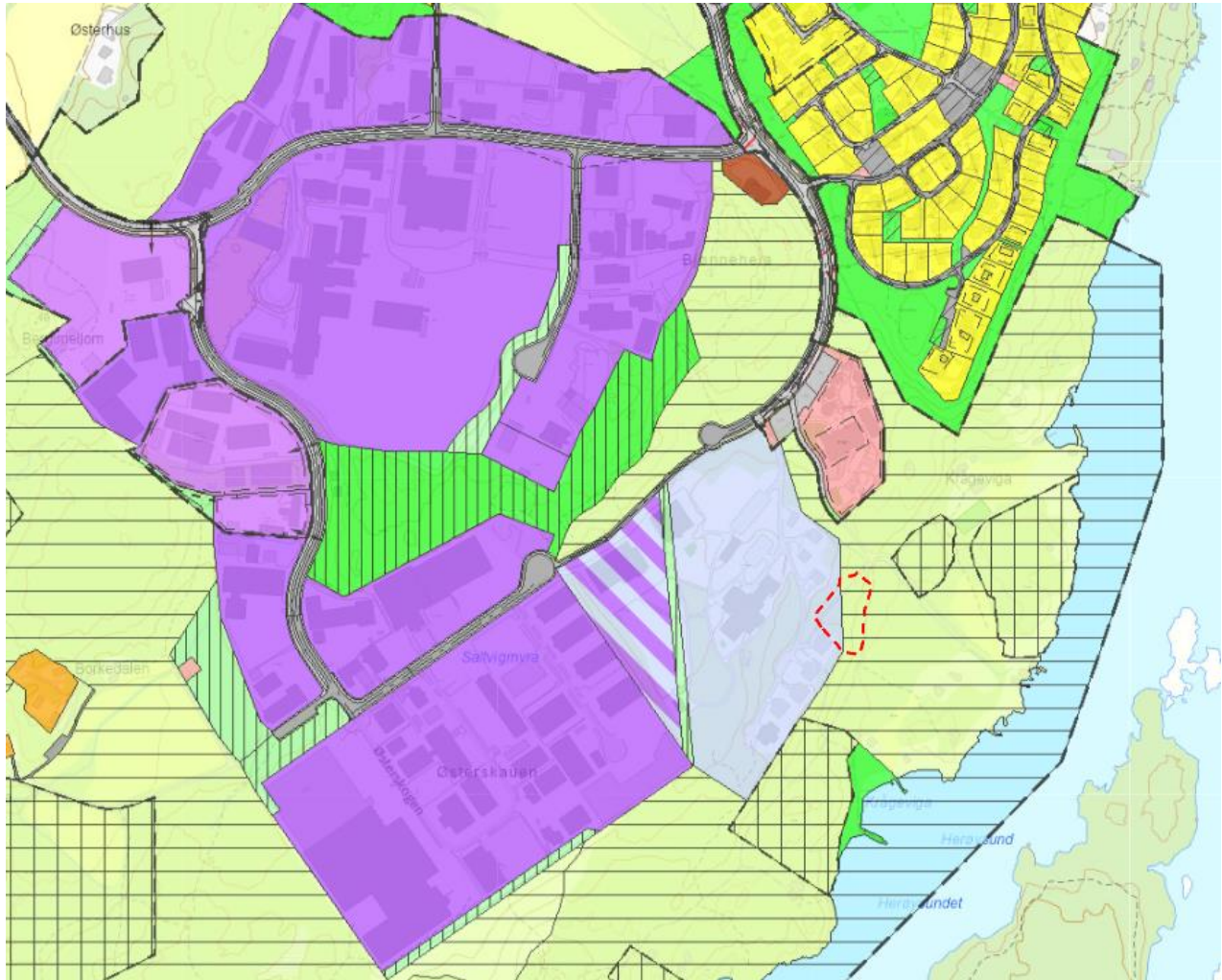
I gjeldende kommuneplan [2019 – 2031] er planområdet avsatt til nåværende grønnstruktur og næringsvirksomhet.



Stripe rød linje viser planområdet til internat for bibelskole.

Reguleringsplan

Planområdet er en del av detaljregulering for Østerhus – Morviga. Formål til planområdet er avsatt til næringsvirksomhet og friluftformål. I tillegg til dette planområdet er tatt som hensynsone for friluftsområde.



Stripe rød linje viser planområdet til internat for bibelskole. Bildet er hentet i Grimstad kommunale kart [08.11.2021]

Beskrivelse av dagens situasjon og sted karakter i planområdet

I dag er det begrensede planområdet stort sett krattskog og det eksisterer en vei som kan utnyttes til adkomstveien for nye internat. Del av planområdet er avsatt til både hensynsone for friluftsliv og nåværende grønnstruktur formål [3001] av Grimstad kommuneplan 2019-2031. Gjeldende reguleringsplan for Østerhus – Morviga avsatt planområdet til både friluftsområde [FR3] og Næringsvirksomhet [N1]. Nedenfor planområdet i sørvest eksisterer i dag en sti for å komme ned til strand og sjø.

Planområdet ligger nærheten av sjø, friluftsområdet og strand som gjør at det er attraktiv til studentbolig. I tillegg er den nærheten av Bibelskole og Nordkirken som gjør at bokvalitet er perfekt for studenter.

Eiendommen 79/159,300 og 367 er i dag brukt til bibelskole, treningshall (Normisjonshallen), kirke (Norkirken), forskjellige idrettsanlegg (Volleyball, fotball, frisbee etc), lager/garasje, friluftsområde, camping/festival/stevneområde, stier, lekeplass, grøntområder, parkeringsplasser, adkomstvei, kontor, internat, boliger for ansatte etc.



Foto tatt 08.01.2019 av Kjell Gilje AS

Bibelskolen ble grunnlagt av Det norske lutherske indremisjonsselskap og ble innviet 27.aug.1982. Normisjon eier bibelskolen i dag. Skolen har 145 godkjente studieplasser fordelt på to studieår. De siste årene har skolen hatt om lag 120 studenter. Bibelskolen brukes også som festival og konferansesenter og internatene fungerer som sommerhotell når det ikke bor studenter der. Området nyttes til campingplass for stevner/arrangement.

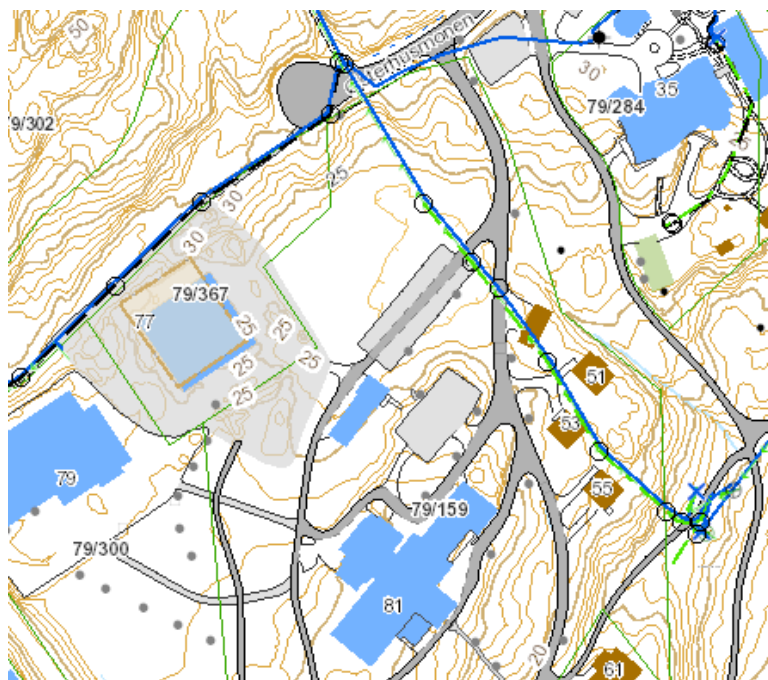
Eiendommen til bibelskolen og nærliggende eksisterende industri/næring er skilt av grøntstruktur i en voll. Eiendommen har en sjønær beliggenhet.



Bildet viser dagen situasjon

Teknisk infrastruktur

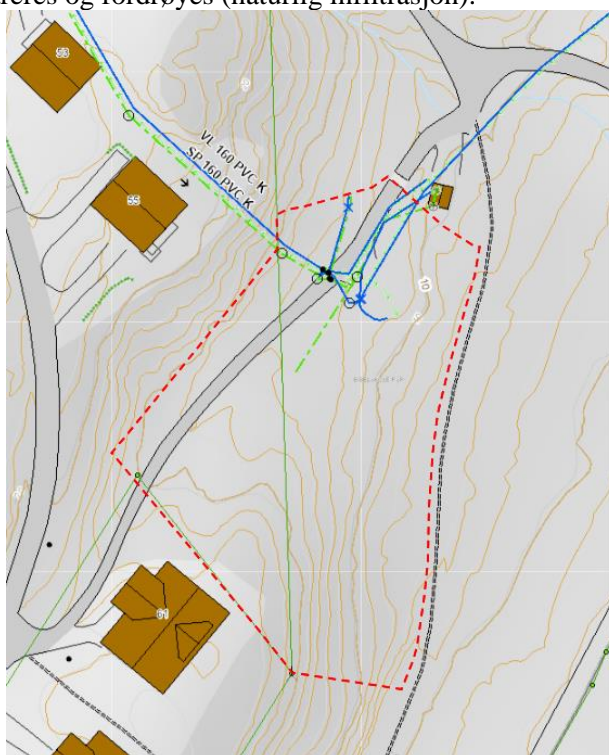
Gjennom eiendommen går det kommunal vannledning og spillvannledning som vist bilde nedenfor.. Det er flere kommunale VA-ledninger i nord.



Bildet er hentet fra Grimstad kommunale kart [08.11.2021]

Tilgjengelig VA i området

Som vist på bildet under er det planområdet har stor fordel med tanke på tilkobling av spillvann- og drikkevannsledning som tilhører til Grimstad kommune. Med tanke på overvannshåndtering er det ikke relevant med overvannledning, kummer, etc. Grunnen til dette er at planområdet ligger nærheten av sjøen med stor høydeforskjell. Slik at overvann kan renne til i form av åpne grøfter til sjøen. Ellers store del av areal er skog som kan infiltreres og fordroyes (naturlig infiltrasjon).



Stripe rød linje viser planområdet til internat for bibelskole.
Bildet er hentet i Grimstad kommunale kart [10.11.2021]

Trafikkforhold

Veiene som skal benyttes til planområdet har relativt lavt trafikkintensitet. Det er trygg vei å kjøre med bil uten mye trafikk og med fartsgrense på 40 km/t. Gang og sykkelvei langs Østerhusmonen er under etablering. Det er god tilgjengelighet til hele området for nødetafer og utrykningskjøretøy.

Lyd og støy

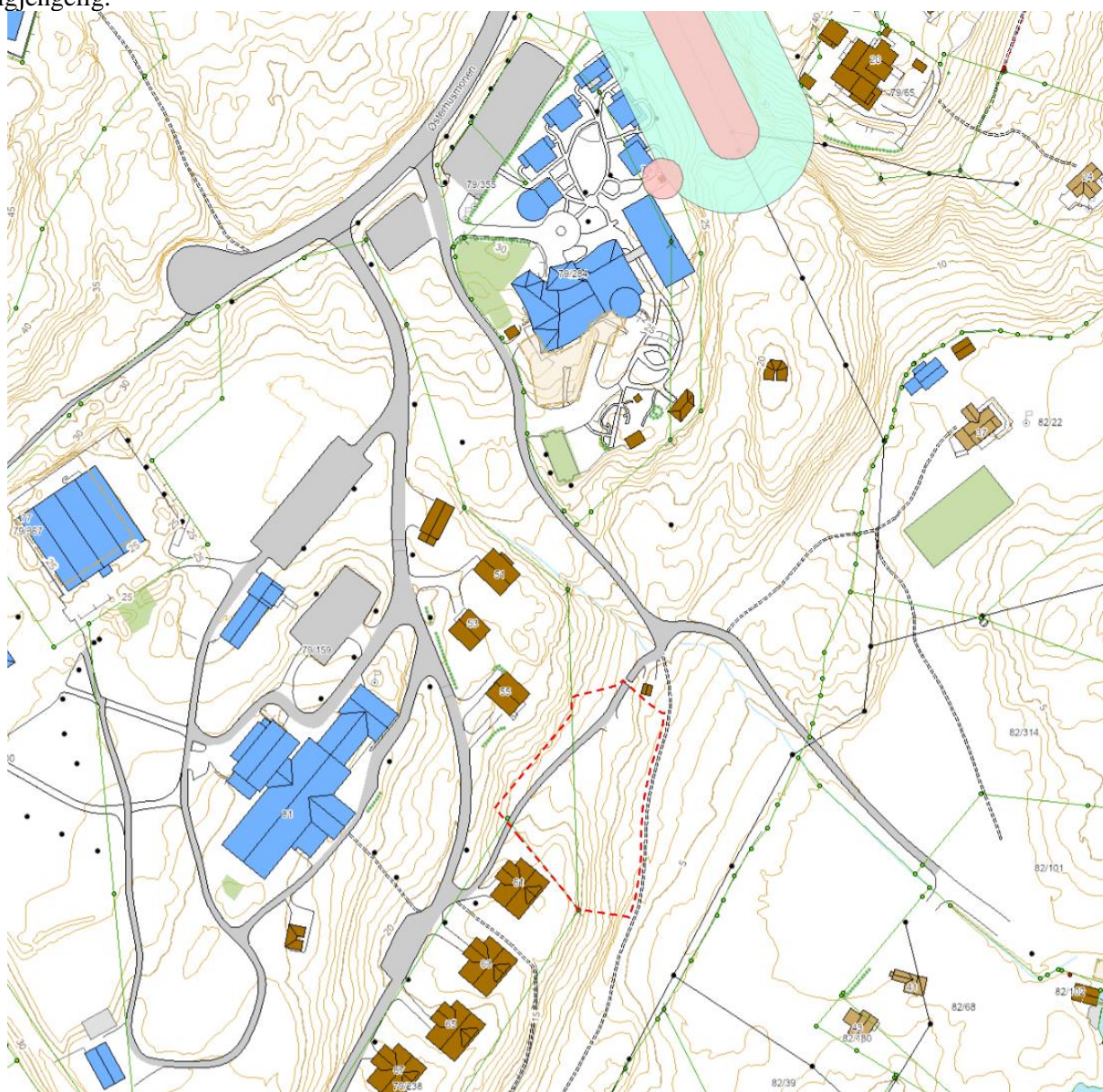
Det foreligger ikke støysoner for dette området. Vi har foretatt målinger og foretatt en vurdering av at støyberegning ikke er nødvendig ut fra de omkringliggende støykilder. (Ikke gjennomgangstrafikk, ikke spesielt støyende industri, voll mot industriområdet mv)

Teknisk infrastruktur renovasjon

Dette kan løses i planområdet eller et felles område for internat.

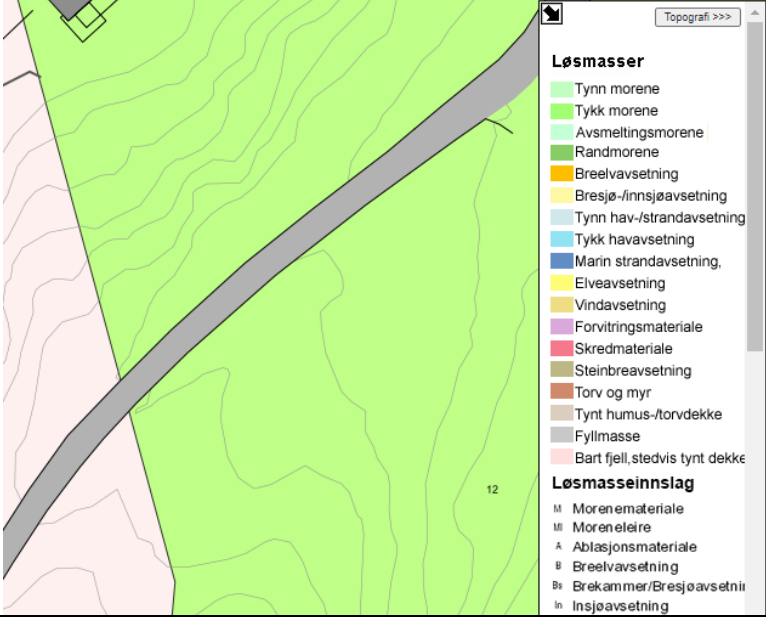
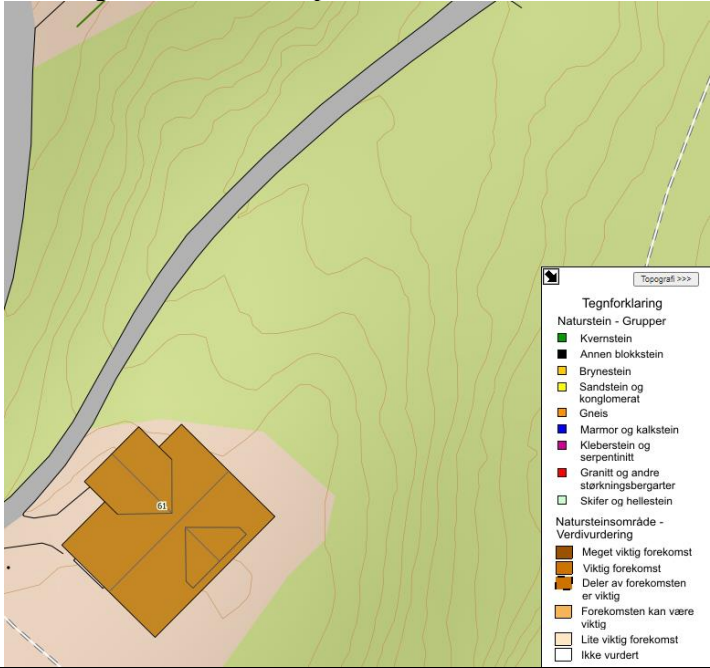
Energi/høyspent

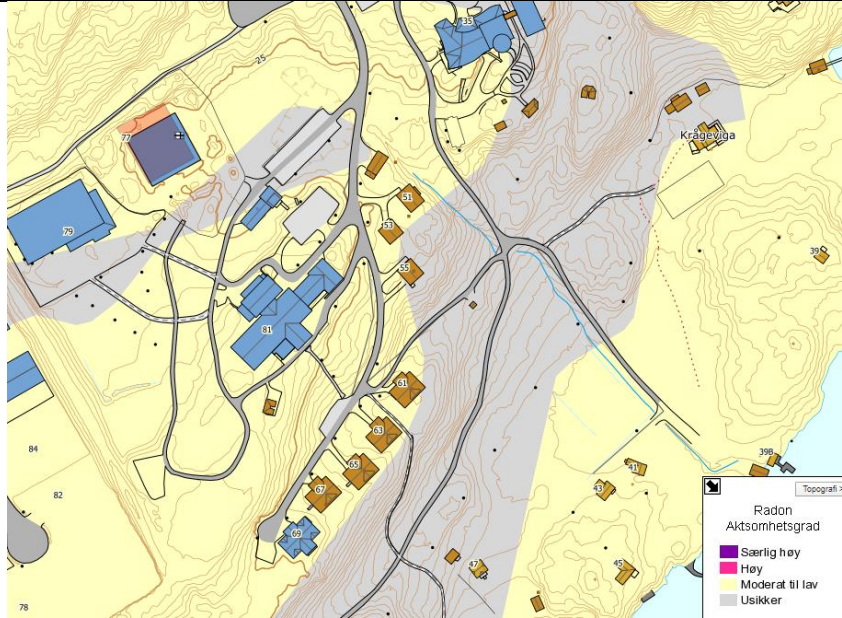
Som vist på bildet, ligger strømlinje omtrent 32 meter fra planområdet. Dermed tilkobling av strøm er lett tilgjengelig.



Stripe rød linje viser planområdet til internat for bibelskole. Bildet er hentet i Grimstad kommunale kart [10.11.2021]

Grunnforhold

<p>Løsmasser infiltrasjon</p>	<p>Ved hjelp av NGU sitt kart er planområdet har lite egent infiltrasjonsevne.</p>
<p>Løsmasser</p>	<p>Løsmasser i planområdet er randomere og bratfjell, stedvis tynt dekke er registrert i NGU.</p> 
<p>Marin grense</p>	<p>Ikke registrert</p>
<p>Løsmasser grunnvannpotensial</p>	<p>Ikke registrert</p>
<p>Naturstein</p>	<p>Iht. NGU er det registrert naturstein i planområdet.</p> 
<p>Radon</p>	<p>Planområdet er avsatt til usikkert på radonsaktsomheten. Radon aktsomhetsgrad er moderat til lav som vist på bilde under.</p>

	
<p>Jord- og flomskred Kvikleire Snø- og steinskred Rødliste arter</p>	<p>Det er uansett krav til radonhåndtering i TEK17 uavhengig av konsentrasjon</p> <p>Ved hjelp av Grimstad kommunale kart, NGU kart, NVE, og gårdskart er det ikke registret at Planområdet er ikke konflikt med natur- og ressursgrunnet, kulturminner, rødliste arter, og andre lignende formål.</p>

Kulturminne

Ingen registrert kultur minner i planområdet. Undersøkt av fylkeskommunen.

Flomveger

Det aktuelle området blir liggende på et mellomplåta i terrenget. Flomveger er lite relevant for denne lille endringen.

Solforhold

Planområdet har et godt solforhold. Solforhold studiet tatt utgangspunkt fra Infracore.

Dato: 08.juli.2021

Tid: 06:00



Dato: 08.juli.2021

Tid: 10:00



Dato: 08.juli.2021

Tid: 14:00



Dato: 08.juli.2021

Tid: 16:00



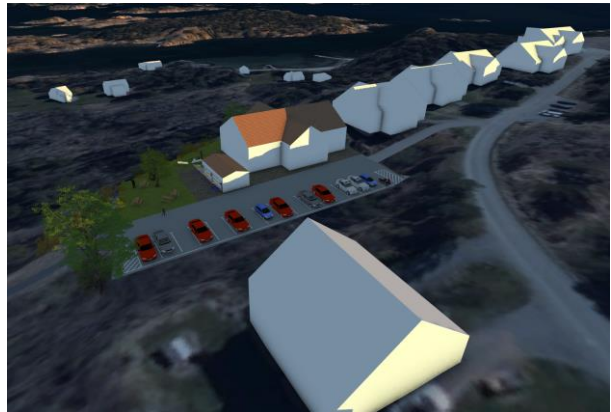
Dato: 08.juli.2021

Tid: 18:00



Dato: 08.juli.2021

Tid: 20:00



Estetikk/ Estetisk veileder

Reguleringsbestemmelse Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelse i strøket for øvrig m.h.t takform, takvinkel, materialbruk, farge og dimensjoner. Bestemmelsen setter klare rammer, men ingen krav til byggeskikk.

Naturinteresser

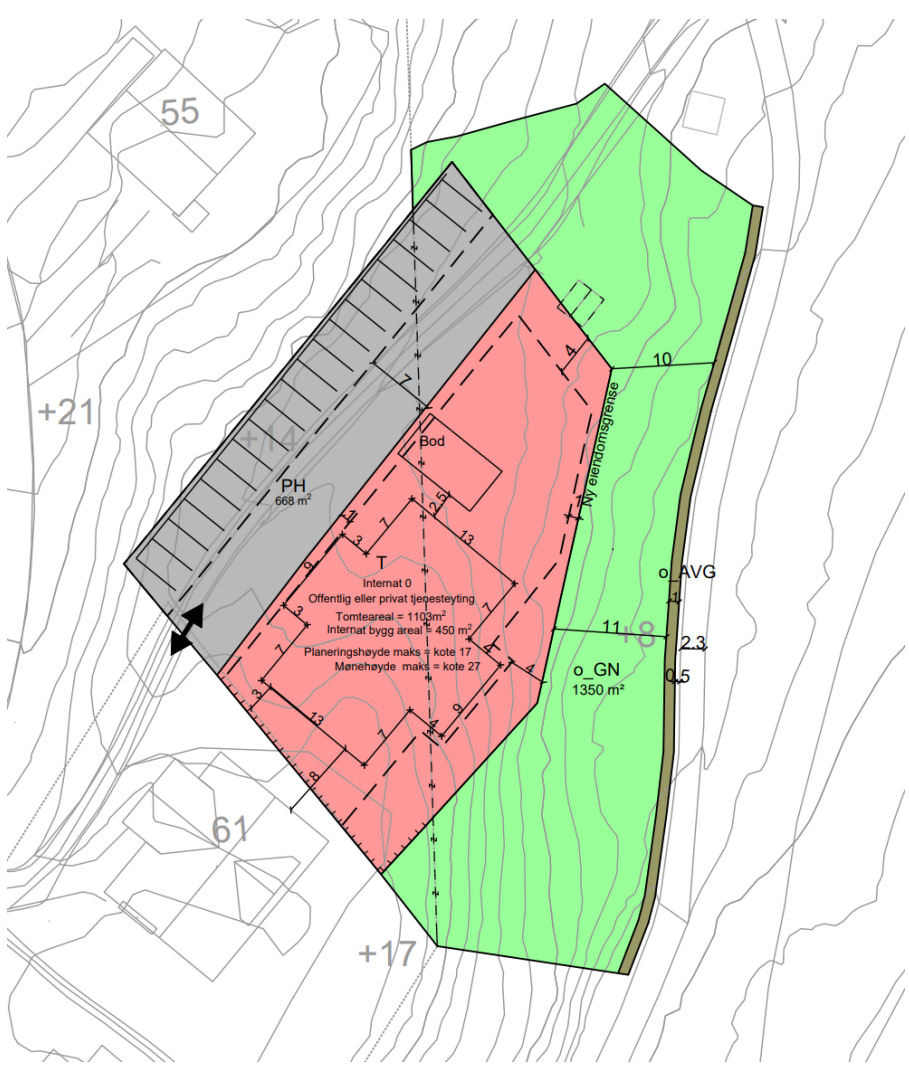
Lite naturinteresser i det aktuelle området. I all hovedsak allerede berørt grunn av forskjellige årsaker.

Parkeringsdekning

Reguleringsplanen sier generelt lite om parkering. I disse tilfeller gjelder kommuneplanen foran. (Jfr § 1.2) Derfor anses det heller ikke hensiktsmessig å angi noe spesifikt om parkering i forbindelse med planendring. Har presisert at parkering beregnes felles for hele bibelskolens område. Studenter har ikke nødvendigvis bil for eksempel. Denne bestemmelsen burde strengt tatt stått i fellesbestemmelsene, men da hadde det fått virkning for hele Østerhus og krevd omfattende varsling. Men den er ment å gjelde for bibelskoleområdet inklusive Normisjonshallen og Norkirken som begge opprinnelig var en del av planlagt planendring før dette ble innskrenket.

Reguleringsendringer:

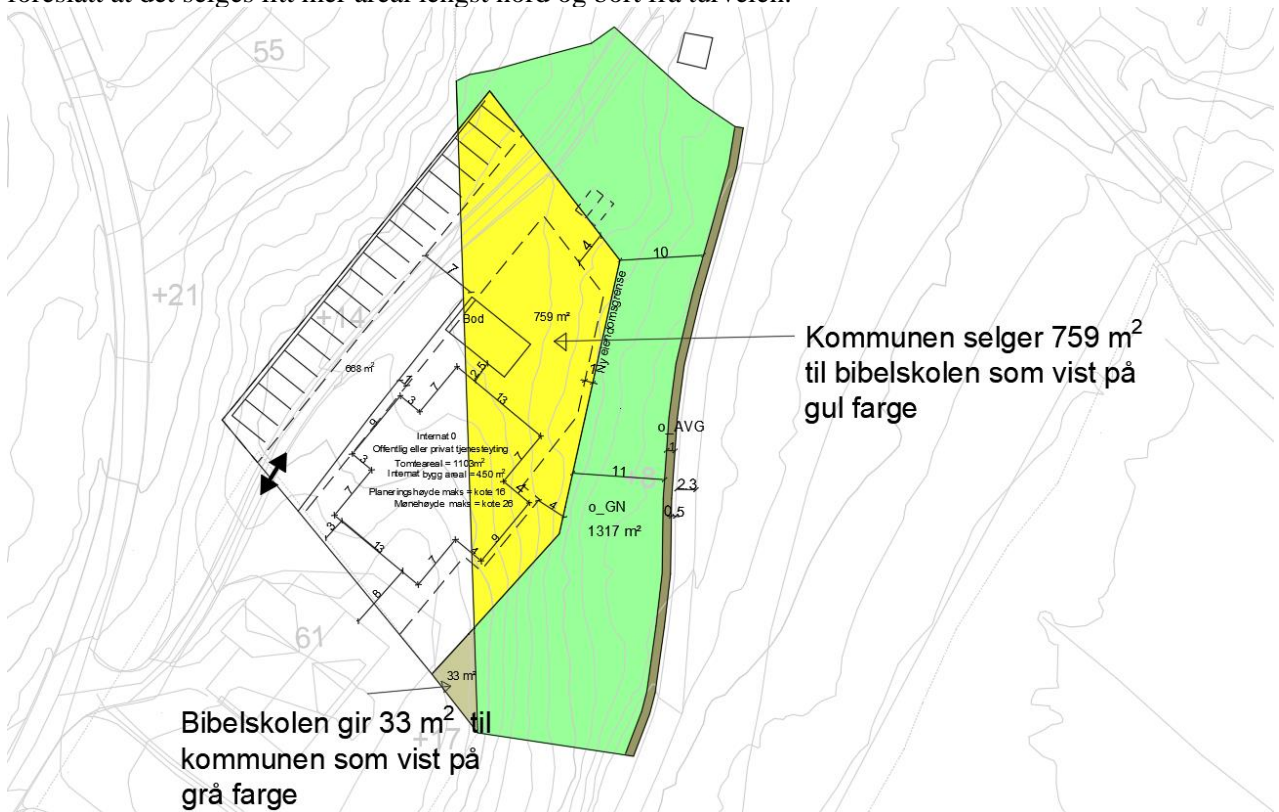
Berøres kommune som grunneier: JA	
<i>Denne tabellen viser størst endring av bestemmelse. Ny bestemmelse for mindre reguleringsplanendring for internat/studentbolig for Bibelskole er laget [se. Revisjon av bestemmelse til internat/studentbolig for Bibelskole]</i>	
Gjeldende bestemmelse [utvalg]	Aksjon/ ny bestemmelse
Næringsvirksomhet = N1 Friluftsområde = Fr3	<p><u>Hovedformål:</u> Offentlig eller privat tjenesteyting [T], Sosi kode [1160]</p> <ul style="list-style-type: none"> - Undervisning, kirke og forsamlingslokale med tilhørende administrasjon <p><u>Underformål:</u> Boliger</p> <ul style="list-style-type: none"> - Boliger, for studenter og ansatte, som del av arealformålet offentlig eller privat tjenesteyting er tillat. <p>Offentlig annen veigrunn – grøntareal [AVG], sosi kode [2019]</p> <p>Parkeringshus/-anlegg [PH], sosi kode [2083]</p> <p>Offentlig naturområde [o_GN], sosi kode [3020]</p>
I næringsområdene tillates ikke oppført selvstendige boligbygg. Kommunen kan gjøre unntak for nødvendige leiligheter i direkte tilknytning til den enkelte virksomhet.	<p>Endring som følger:</p> <p>Det er i pkt 2.1.2 angitt unntak for krav om tomtedelingsplan da det fremgår konkret av endringen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Det tillates her selvstendige bygg, parkeringshus/- og anlegg med tilhørende infrastruktur for beboelse. - Garasjer, boder og andre bygninger eller bygningsdeler tillates både frittstående og sammenbygget med bolig.
Områdene kan benyttes byggeområder, herunder næringsvirksomhet som undervisnings-, forsknings-, eller organisasjonsmessig virksomhet.	<p>Plassering av studentbolig/internat bebyggelse.</p>

<p>Området skal nyttes til friluftsområde</p> <p>I dette området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter kommunens skjønn er til hinder for området bruk som friluftsområde.</p>	
<p>Bygging av hytter og uthus i tilknytning til disse er ikke tillatt. Kommunen kan bare gi dispensasjon for mindre vesentlige byggetiltak på eksisterende bygg og dersom naturforvaltningsnemnda har anbefalt det. Det samme gjelder meldepliktige tiltak som brygger, v veianlegg o.l..</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Maksimalt tillatt fylling/skråning er 1:1 [45°]. - Takvinkel i intervallet 0-5 grader og 15-45 grader. - Maksimalt gesims/møne er angitt til + 27. - Maksimal planeringshøyde for bolig, garasje og parkering er angitt til +17. - Området o_GN er regulert til offentlig naturområde som kan brukes til fylling for planering av boligfeltet. Området skal beplantes med stedegen vegetasjon eller trær, samt eksisterende større trær innen o_GN skal bevares. - Området PH er avsatt til parkeringshus/-anlegg. - o_AVG er regulert for åpne grøft. - Regulert støttemur på plankart tillates maks 1 meter synlig forstøtningsmur ellers fylling/skråning [maks: 1:1]. <p>Det er ingen endring men det er utarbeidet mer presis i bestemmelsen.</p>

Kartet under viser saksbehandlers skisse før den politiske behandlingen der det ble vedtatt at arealet skulle fradeles. Det var prinsipielt.



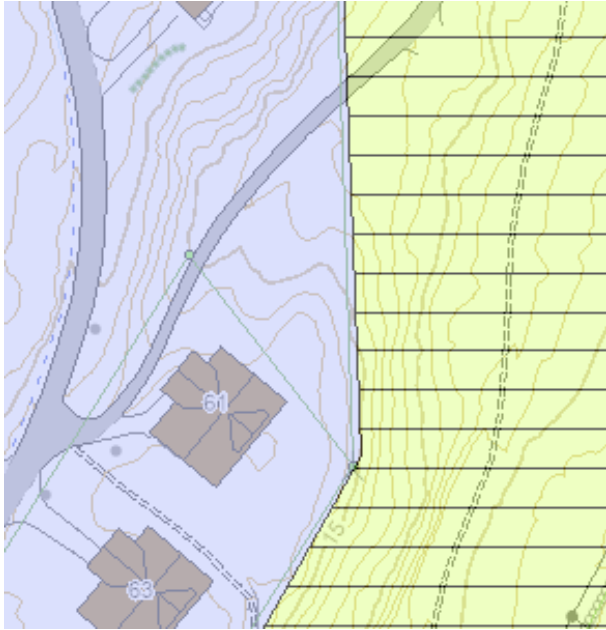
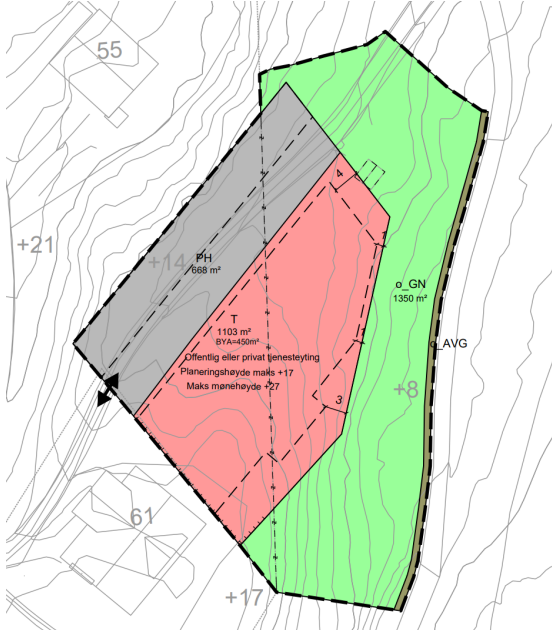
I prosessen har vi nå gjort det slik at kommunen får en trekant av bibelskolens areal lengst syd. Vi har foreslått at det selges litt mer areal lengst nord og bort fra turveien.



Bibelskolen gir 33 m² til kommunen som vist på grå farge

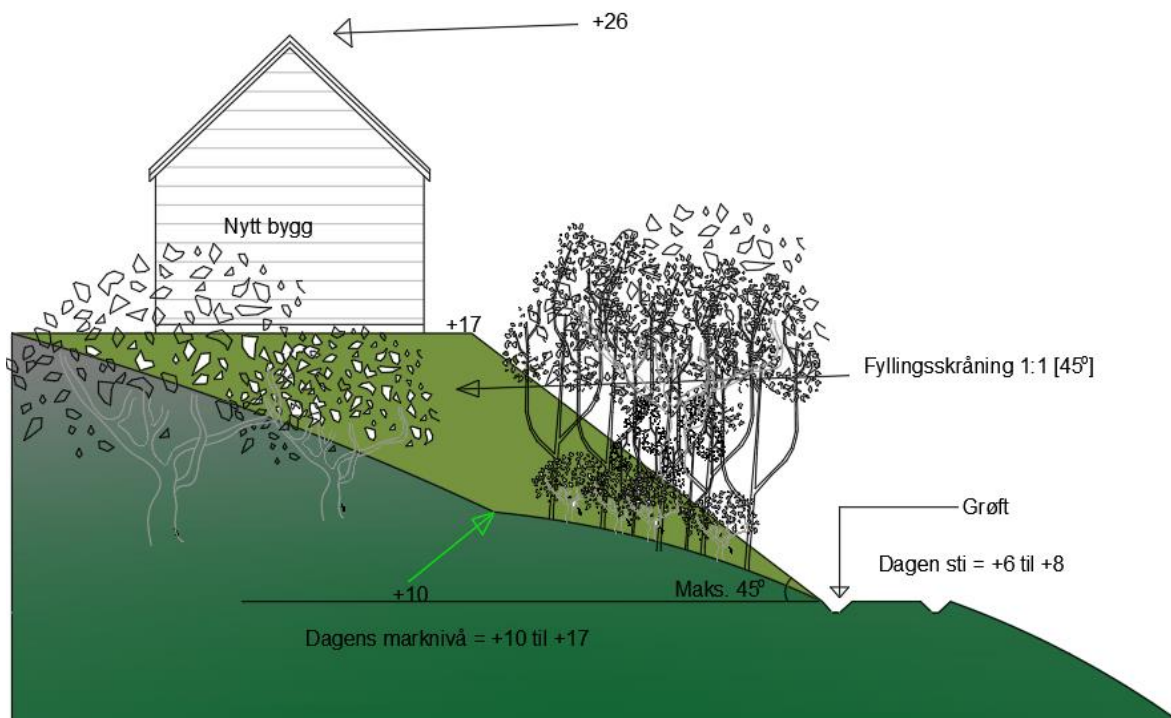
Kommunen selger 759 m² til bibelskolen som vist på gul farge

Endring av plankart

Gjeldende plankart	Forslag til endret plankart
	
<p>Reguleringsendring er som følger:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Formål som Næringsvirksomhet og friluft endres til offentlig og privat tjenesteyting med hoved- og underformål [T], parkeringshus/anlegg [PH], offentlig annen veggrunn – grøntareal [o_AVG] og offentlig naturområde [o_GN]. - Offentlig naturområdet skal brukes til fyllingskråning for planering av T. Fylling skal jordkles og beplantes med stedegen vegetasjon. Som vist på plankart skal etableres åpne grøft [o_AVG], innenfor o_GN mellom fyllingsfot og dagen turvei/sti. - Hovedformål er definert som undervisning, kirke og forsamlingslokale med tilhørende administrasjon - Underformål er definert som boliger, for studenter og ansatte, som del av arealformålet offentlig eller privat tjenesteyting er tillat. - Området PH er regulert til parkeringshus/-anlegg. Parkeringsplassen er ikke offentlige tilgjengelighet. Etablering av parkeringshus, rekkegarasje, carporter og andre lignende bygg for biloppstilling er tillatt. Krav til utforming av parkeringsplass er lagt vegnormal for Grimstad kommune i grunn. - I det nye plankartet er det avsatt utnyttelsesgrad til BYA = 450 m². - Avkjørsel er vist med pil. - Maks planeringshøyde for bolig og garasje er angitt til +17. - Maks gesims/møne angitt til +27. - Regulert støttemur på plankart tillates maks 1 meter synlig forstøtningsmur ellers fylling/skråning [maks: 1:1]. - Som vist på plankart er det lagt inn eiendomsgrense som skal oppheves og ny eiendomsgrense. 	

Forslag til prinsipp for seksjon nedenfor

Bildet under viser prinsipp for eventuelt planering eller fylling fra eksisterende stien til nytt bygg. Samtidig er bildet samsvar med reguleringsbestemmelse og reguleringsendring som står ovenfor.

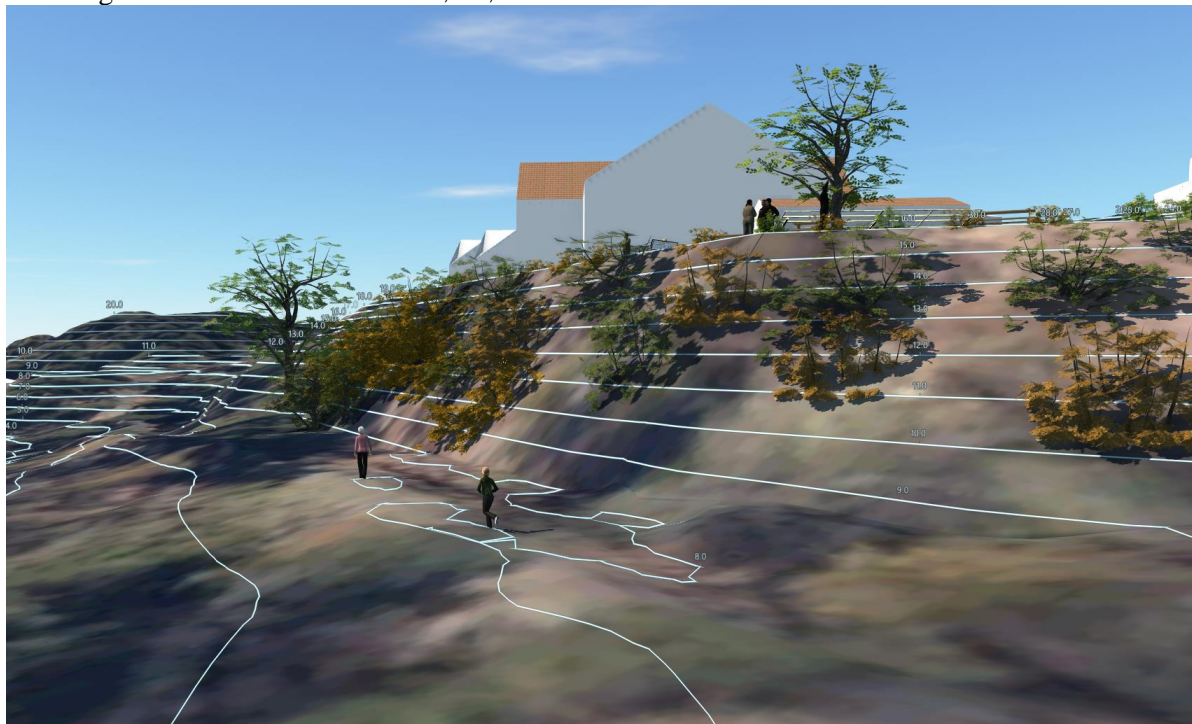


Maks fylling/skråning 1:1 [45°] ved økning av planeringshøyde fra +16 til +17 er mulig for realisering og planering av tomten.



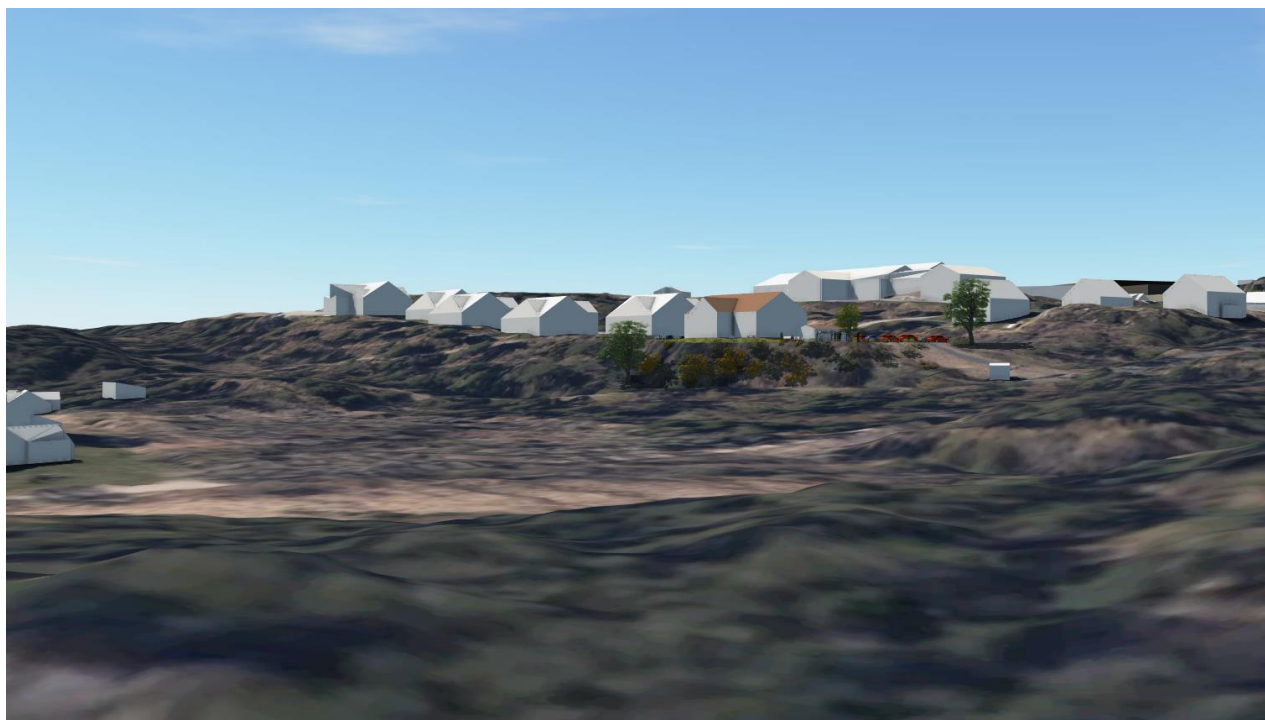
Konsekvenser av endringen

Her finnes to aspekter: Fremkommelighet og opplevelse. Fremkommeligheten langs turveien påvirkes ikke av forslaget. Opplevelsen av å bevege seg et i et kystnært skogsområde kommer å påvirkes av planforslaget. Virkningen kan dog isoleres til planområdets direkte nærområde og til byggefasen. Hensikten med bestemmelsen at fyllingsskråning skal jordkles og beplantes er å redusere forslaget sine virkninger på de opplevelsesmessige friluftsverdiene i området. På sikt komme den vegetasjon som planteres på skråningsfylllet å tilsvare dagens vegetasjon og de opplevelsesmessige verdiene bli de samme som i dag. Tiltaket anses ikke å medføre økonomiske konsekvenser for Grimstad kommune.



Vurdering av planens fjernvirkninger

Planendringen innebærer at det kan oppføres et nytt internt bygg til rekken av allerede etablerte internt bygg på sørsiden av Bibelskoleområdet. Nytt bygg vil få samme, takformer og utforming som øvrige internt bygg. Endringen medfører ingen uakseptable landskapsvirkninger eller fjernvirkninger i øvrig. Bildet under viser fylling fra eksisterende stien til nytt bygg som er tiltenkt.



Avveining av virkninger

Virkningene av dette prosjektet er relativt små. Med henhold til satsingsområdet i Grimstad kommune som blant klimautfordringene, universitetsbyen og folkehelse og levekår (samfunnsmessig) er denne prosjektet vurdert som positiv. Blant det viktigste positive medvirkning i denne prosjektet er at studentene kan bo i både nærheten av bibelskole og sjøen som kan bidra til økt av gåing istedenfor bilbruk til skolen og forskjellige sosiale aktiviteter i eksisterende strand i ved sjøen. Med dette har bibelskolen mulighet til å utvide skolen i fremtid.

Teknisk infrastruktur

Etablering av ny bebyggelse støtter opp om etablerte offentlige anlegg i form av påkoblingsavgifter og løpende gebyrer. Virkningen vurderes positiv.

Energibehov – energiforbruk

Gjeldende standarder for energibehov og energiforbruk for ny bebyggelse er forventet. Eventuelt påkobling til nærmeste strømkablene som omtrent ligger 30 meter fra planområdet. Dette kan gi positiv økonomi innvirkningen til kommunen/privat aktør av strømmen.

Natur- og ressursgrunnlaget

I henhold til naturmangfoldlovens § 7 er tiltaket vurdert ut ifra prinsippene i lovens §§ 8-12. 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.

§ 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.

§ 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.

§ 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.

Forslagsstiller kan ikke se at revidert planforslag bryter med naturmangfoldlovens prinsipper.

Planforslaget vil ikke gå på akkord med interesser knyttet til jord- og skogbruk da disse i er holdt utenom planforslaget.

Planprosess og medvirkning

Planprosess sendes på høring til mulig berørte parter.

Oppsummering av innspill og kommentarer til disse blir sendt kommunen.

Behandlet av Teknisk utvalg 31.10.23

Teknisk utvalg 2023 - 2027 har behandlet saken i møte 27.02.2024 sak 24/30

Kunngjort av Grimstad kommune mars 2024

Kapittel er laget i forbindelse med en tidlig omtalt endring som omtaler flere forhold. Endel kommentarer går derfor på forhold som har vært en del av prosessen men som er lagt i bero.

Området benyttes av mange, alt fra organisert idrett til diverselag og foreninger. Eksempelvis bruker trialklubben området og hallen i forbindelse med sine nasjonale stevner. Sommerstevner og festialer som arrangeres i regi av blant annet Normisjon tiltrekker seg mange tilreisende fra hele landet. Dette utgjør om lag 10.000 gjestedøgn pr år. Det gir stor verdiskapning og god omdømmebygging for hele kommunen. Mange private bruker også områdene på forskjellige måter ettersom det er åpent og tilgjengelig for alle. Frisbee banen og beachvolleybanene er et eksempler på noe som brukes til glede for flere.

Både Norkirken, Normisjonshallen og BIG opplever vekst, noe som gjør at det er økende behov for parkering i topper. Selv om området er offentlig tilgjengelig vil etablering av offentlige parkeringsplasser senke terskelen for allmennheten til å besøke området, dersom de kan parkere uten å føle at de parkerer på privat grunn. Det er en høyere terskel for å parkere på privat grunn enn å gå på privat grunn. Samtidig er det slik at dette friluftsområdet i seg selv ikke er en attraksjon. Det er områdene langs sjøen. Noen mennesker er mer frimodige enn overnevnt og kjører så langt de kan for å komme nærmest mulig friluftsområdene langs sjøen. Det betyr at de parkerer ved internatene til skolen. Det skaper tidvis vanskeligheter for driften med feilparkerte biler her som ikke kan flyttes. Bibelskolen ønsker ikke å være «parkeringsvakter» eller skape ubehag for gjester i området. De har derfor heller igangsatt dette initiativet til en bedre parkering nærmere friluftsområdene. Selv om det allerede finnes en offentlig parkering oppe ved veien vil denne være mye nærmere og høydemessig nærmere turstien slik at det reduserer feilparkering på bibelskoleområdet.

Bibelskolen i Grimstad (BiG) gjorde allerede tidlig i 2016 en henvendelse til kommunen for å få låne areal på kommunens industriområde i Østerskogen fordi de allerede da hadde behov for mer parkering.

BiG ønsket etter hvert å vurdere kjøp av to parseller på industriområdet for å sikre egen parkering. Etter samtaler med kommunen (Arnhild Bråstad og Per Svenningsen) ble det signalisert at det var bedre å vurdere å anlegge parkering i området mellom BIG og Stine Sofie stiftelsen (SSS) i stedet. Næringstomter bør brukes til næring og er også dyre for parkering. Det ble da sagt at dette antakelig kunne behandles som en dispensasjonssak.

Etter dette har det vært diverse møter og avklaringer, blant annet knyttet til nabo.

Bygartner Ove Bach tilbakemeldte i februar 17 at kommunen som grunneier var positiv. Dette ble fulgt opp av kommunens eiendomssjef i juni samme år. De var fortsatt positive forutsatt at en reguleringsprosess førte frem: «Dersom en slik reguleringsprosess skulle føre frem er Grimstad kommune som grunneier positiv til en etablering av parkering delvis på kommunens eiendom. En ser da for seg en løsning hvor kommunen kan stille areal til disposisjon mot at Bibelskolen opparbeider arealet, men at parkeringen skal kunne benyttes av allmenheten og skiltes for dette»

Gilje Byggrådgivning engasjeres til å utarbeide en detaljreguleringsplan og sender planinitiativ til kommunen. Dette har dato 7. januar 2019

Oppstartsmøte med Grimstad kommune

Det ble avholdt oppstartsmøte 18. mars 2019.

Prinsippavklaring:

Kommunens administrasjon er noe vage i oppstartsmøtet, derfor fremmer vi ønske om prinsippavklaring i henhold til PBL §12-8 som tas til behandling 4. juni 19/86

TU vedtak (enstemmig)

Teknisk utvalg er positive til en fortsatt utvikling av Bibelskoleområdet. Teknisk utvalg ønsker med dette å si ja til at Bibelskolen skal få erverve friarealene som er foreslått opparbeidet til parkering og fremtidig internatbygg. Teknisk utvalg ber administrasjonen fortrinnsvis forsøke å behandle omdisponeringen som en mindre reguleringsendring. Det vises her til lignende omdisponeringer som er gjort i Østerhus industriområde.

Varsel om oppstart planarbeid

Planarbeidet ble varslet igangsatt 18.06.2019.

Grimstad Trialklubb:

Gilje byggrådgivning har kontaktet trialklubben for dialog. Det ble også gjennomført befaring. Alternativ 3-4 (se illustrasjon under) er ikke ønskelig fra trialklubben sin side. Det er utenfor deres regulerte område som de har leieavtale på. Men det er likevel områder de sporadisk benytter i forbindelse med større stevner.

Vikingbad AS: Vikingbad har selv noen behov for endringer grensende mot Bibelskolen. Man har vurdert å kjøre disse endringene sammen siden det er samme plan. Det er konkludert med at disse endringene må kjøres i egen prosess. Det pågår.

Grimstad kommune: Grimstad kommune vurderer om det skal etableres renseanlegg i Bjønneheia.

Byggrådgivning har i prosessen flere ganger vært i kontakt med kommunen for status på dette. Alternativ 3 og 4 kunne potensielt ha vært i konflikt og medført utsatt planarbeid. Man har også derfor kommet til at alternativ to er best for ikke å forhindre fremtidige muligheter for Grimstad kommune. Det har vært dialog med kommunen på dette.

Norkirken: Bibelskolen og Norkirken har hatt interne avklaringer da Norkirken er en selvstendig enhet og samtidig inngår i planområdet som endres. Byggrådgivning har hatt noe dialog med Norkirkens representant underveis. Da spesielt knyttet til eventuell parkering på 3-4.

Stine Sofie Stiftelse (SSS)

Høsten 2018 sendte SSS et brev til bibelskolen med innvendinger mot å bygge ut dette skogholtet til parkering. Det har vært omfattende dialog mellom Bibelskolen og SSS i denne saken om å finne en løsning, der blant annet skjerming har vært diskutert uten at man har klart å finne en løsning på det.

Fra bibelskolen sin side har det vært fremholdt at SSS allerede har en privat parkeringsplass med innsyn til deres uteområder. Dette mener SSS at de har en kontroll på ettersom de selv eier plassen og kan oppsøke eventuelle personer som måtte oppholde seg der. Bibelskolen har her pekt på at det også ligger en offentlig parkering like over turveien oppe ved avkjørslene. Dermed vil det ikke bli noe annerledes om man etablerer mer offentlig parkering. Om en person oppholder seg der eller der utgjør en liten forskjell.

Før varsel om oppstart av planarbeid ble SSS kontaktet telefonisk med informasjon om at varsel ville bli sendt ut. De viste til sitt brev høsten 2018. De ville kontakte kommunen for å få et møte om å få til noen felles løsninger. De hadde også behov for parkering.

Det ble gjennomført et møte 16.08.19 hvor man fikk drøftet forskjellige ønsker og utfordringer.

Vi viser til avslutning av kommunens referat fra 16.08.19:

"Fortsatt arbeid SSS har blitt utfordret av GBS å studere alternative løsninger. GBS mener at tilbakemelding skal skje innen 1 måned. Planenheten inventer resultatet av studerte alternativ."



Illustrasjon: Saksbehandler Grimstad kommune

I dette lå det at man skulle vurdere om man skulle gå sammen om en felles parkeringsløsning hvor man delte på bruk, opparbeidelse og vedlikehold. Det var aktuelt med et område i forlengelsen av snuplass. (3 el 4)

I etterkant av dette tok Byggrådgivning kontakt med SSS om vi kunne få bli med på innledende møte med konsulent for å gi innspill til hva som kunne bety noe. Man kunne unngå flere runder med tegning/forslag. Dette ble positivt imøtekommet av SSS. Det ble avholdt befaring på Alternativ 3/4 ved snuplassen 20. august. Til stede var Forsetlund fra SSS, Bengt Michalsen fra BGM (Konsulent/arkitekt), Petter Bjarnastein som representant fra Norkirken. Ettersom Norkirken ligger nærmest der parkeringsplass ble foreslått av SSS, så ønsket vi også involvere dem. Vi hadde en grei gjennomgang.

Konsulent sa han var opptatt hele uke 36. Derfor ville han ikke rekke å ha klart noe forslag før denne uken. Det ble derfor avtalt et møte den 11. sep. Kl 10. Vi gav uttrykk på befarings at hadde de noe tegning/forslag klart før måtte det gjerne oversendes i forkant av møtet. Undertegnede sendte ut en e-post dagen før møtet om at Driftsleder på Bibelskolen ble med i møte og om evt. Vaktmester/ driftsleder Forsetlund ønsket å være med. Vi gjentok at om det forelå noe forslag måtte det gjerne oversendes i forkant av møtet.

På møtet ble følgende raskt avklart:

1. SSS/BGM hadde ikke utarbeidet noe kart/ plan over parkeringsplass for alternativ 3 likevel. De hadde ikke til intensjon å gjøre det heller. Den fristen på en måned som ble gitt var på det tidspunktet løpt ut.
2. Tilbakemeldingen de gav, var at det ikke lengre var aktuelt for dem å være med på å opparbeide dette som et felles område på alternativ 3 for parkering mellom SSS og BIG, slik det tidligere var snakk om at kunne være aktuelt.
3. Mer til orientering ville de på sikt se nærmere på eget parkeringsbehov på alt. 2. Dette lå pr. nå noe frem i tid.

Gilje Byggrådgivning tok da overstående til etterretning. Det var da ikke noe behov for flere runder med dialog ettersom SSS hadde besluttet at de likevel ikke ønsket en felles løsning. Man var da i prinsippet tvungen til å gå tilbake til opprinnelig tiltenkt løsning. Avgrensning som var varslet ved oppstart ble i forbindelse med kulturminnekartlegging da innskrenket for å ikke få kostnader til kartlegging av områder man likevel ikke skulle omregulere.

Planfaglig vurdering av hensynet til Stine Sofie Stiftelse.

Brukerne hos Stine Sofie Stiftelse har behov for en opplevd sikkerhet. Senteret har etablert seg med en offentlig parkeringsplass og en offentlig tursti i grensen mellom seg og Bibelskolen sitt område. Dette begrenser uansett den opplevde sikkerheten om man ikke selv gjør tiltak på eget område. Senteret mener det er en forskjell, fordi de ikke på samme måte kan henvende seg til personer som oppholder seg i eller ved en bil der. Men plassen vil være tydelig skiltet og offentlig tilgjengelig, så det kan de like mye som ved den offentlige parkeringen lengre oppe. Bibelskolen er likevel villig til å skjerme sin parkering med stedlig vegetasjon som kan etablere seg og en voll. Dette er vist i tilhørende illustrasjoner vedlagt planbeskrivelsen. SSS kan, om de vil tilføre mer vegetasjon enn stedlig innenfor det regulerte grøntområdet dersom de ønsker/ har behov for det. På illustrasjonene er det også lagt inn noe vegetasjon på SSS eiendom. Dersom SSS har et behov for å skjerme seg er dette noe de i utgangspunktet fortrinnsvis må gjøre selv på egen eiendom. For å vise hvor effektiv skjermingen likevel kan bli er det lagt inn noen bilder både fra den planlagte parkeringsplassen mot SSS og fra eiendommen til SSS mot parkeringsplassen. Man har da også tatt ut illustrasjoner fra SSS sin balkong, da dette var noe SSS var opptatt av.

SSS fikk i prosessen valg med å foreslå en felles parkering på alternativ 3-4 og det ble avsatt tid til dette. Etter dette valgte SSS å gå bort fra denne løsningen, slik at man sto igjen med det opprinnelige alternativet. (NR1)

Private innspill:

Brev fra Knut og Liv Kloster 5. september.2019 og 18.desember.2020

I brevet står det blant annet som bevaring av friområdet som er igjen av området er ekstra viktig, samt foreslår de at Bibelskolen bør etablere parkeringsplasser på eget tomt og mener at friluftsområdet bør ligge i fred før det faktisk finnes andre gode løsninger.

Det fremgår av det oversendte materialet at Bibelskolen tidligere har vurdert å kjøpe to parseller på industriområdet for å sikre egen parkering. Dette initiativet ble ifølge den oversendte dokumentasjonen fra rådet av kommunen som skal ha ment at det var bedre å bruke arealer regulert til friluftsmål til parkering enn å bruke næringsarealer, ettersom disse er "dyre for parkering". Vi vil mene at arealer regulert til friluftsmål har en minst like høy verdi - særlig på et sted der det allerede er gjort såpass store og uopprettelige inngrep i friluftsområdene.

Brev fra Peter Marstrander 05.august.2019

Dette brevet omhandler uønsket omregulering fra friområde til næringsområde. Naboer har holdt til her i ca. 70 år og ser utvikling av bibelskoleområdet, men tiden har jo vist at uberørt natur blir vanskeligere og vanskeligere å finne.

Bygging i dette området vil ødelegge buffersonen som er ønskelig rundt stien og områdets fredelige og idylliske karakter. I tillegg mener Peter Marstrander at det ikke er kommunes oppgave å skaffe parkeringsplasser til næringsvirksomhet ved å omregulere allmenhetens hardt pressede friluftsområder til noe som bare kan brukes noen få uker i året. Videre foreslår han at enten bruke kollektivtransport, bussen stopper ca. 200 m fra Bibelskolen og egen busser.

I forslagstillers opplisting av konsekvenser finnes det ikke ett eneste negativt punkt. Det vitner ikke om særlig interesser for å bevare uberørt natur, samt å tenke på allmenhetens behov for å kunne oppleve dette. I tillegg er jo området allerede overbelastet med bibelskolens festivalaktiviteter om sommeren. 3 uker lang festival i juli med over 1000 mennesker med alt det medfører seg av innkvartering/trafikk og støy problemer.

Flere store bartrær i skråningen mot sjøen har blitt hugget ned på kommunens område KUN for å skaffe seg utsikt. Dette har ført til at mye mer overvann nå renner ned og gir vasstrukken jord og siv på jodene nedenfor.

Kommentar til begge:

Akkurat den stripen som er tiltenkt til parkering har svært liten eller ingen friluftskvaliteter av noe interesse. Det fremstår mest som et restareal som har blitt liggende igjen. Det er helt uegnet å oppholde seg i fordi det er et lite areal med veier på alle kanter. Ingen spesiell interessant natur, ingen utsikt. Skal man ferdes her velger man heller turveien som går gjennom området. Det er bra tilgang til naturområder ellers i området, med vesentlig høyere kvalitet, slik som utsiktspunkt, strandsone, mer usjenert for å sette seg ned og stier/ferdselsårer. Tilrettelegging av offentlig parkering vil etter stor sannsynlighet øke bruken av friluftsområdene. Det vil medføre mer press på de private hytteeiendommene og vurderes således negativt for de private hytteeierne. En kan forstå at hytteeierne ønsker at det skal ligge uberørt. Forslagsstiller mener de samfunnsmessige fordelene veier opp.

Plan innspill av Stine Sofie Senteret 26.11.2022

Per i dag er 57 ansatte i Stine Sofie Senteret (SSS) som arbeider for en barndom uten vold og overgrep. Normalt er det over 500 voldsutsatte barn i løpet av et år. Med bakgrunn av dette vil SSS sterkt fraråde, og motsetter reguleringsendring til parkeringsplass mellom bibelskoleområdet og Stine Sofies Stiftelse sin eiendom. Det vil kunne utgjøre en stor fare for våre deltagers sikkerhet og trygghetsfølelse. SSS kan ikke gå med på at et parkeringsbehov anses som viktigere når det vil gå på bekostning av barn og unges sikkerhet.

Kommentar

Denne innspillet er ikke aktuelt på grunn av at tiltaket omhandler ikke lengre parkeringsplass mellom bibelskoleområdet og SSS sin eiendom. Det handler nå bare om endring av plankart med tanke på studentbolig/internat.

Offentlige innspill

Fylkeskommunens innspill til melding om reguleringsplanarbeid for Bibelskoleområdet (16.08.2019):

- Automatisk fredet kulturminner
- Rikspolitisk retningslinje for å styrke barn og unges interesser i planlegging
- Det fremmes noen generelle planfaglige innspill. Pbl setter krav til innhold og hvordan en reguleringsplan og -kart skal utformes. Det er kommunen, som planmyndighet, som er ansvarlig for at kart og plan er i overensstemmelse med lov og forskrift. Etc.

Kommentar:

Det er ikke funnet kulturminner gjennom arkeologiske undersøkelser i eiendommen. Det er godt ivarettatte hensyn til barn og unges oppvekstvilkår ifg. Plan -og bygningsloven § 1-1, 5 ledd.

Innspill fra Agder Energi Nett AS (AEN) 6.august.2019

- Hensyn til høyspenningskablene som ligger innenfor planområdet.
- Viktig at ikke kabelgrøfter blokkeres.
- Det er ikke tillatt iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til Energi anlegg.

Kommentar

Ok

Fylkesmanns innspill 13.08.2019

- Hensyn til allmennhetens tilgang til friluftsområdet
- Klima- og energiplanlegging
- Folkehelse
- Støy (T- 1442/2016)
- Risiko – og sårbarhetsanalyse.
- Universell utforming
- Luftkvalitet

Kommentar:

Etablering av parkering øker allmennhetens tilgang til friluftsområdene. Parkering er en større minimumsfaktor enn selve arealet som friluftsområde. Parkeringen vil også gjøre det lettere for folk utenfra å ta i bruk selve bibelskoleområdet i større grad. De vil ikke føle seg så påtrengende om de kan parkere på en offentlig parkering.

Det er ingen virksomheter i området som genererer støy av noe omfang.

Universell utforming ivaretas av enhver tids gjeldende teknisk forskrift.

Det legges ikke til rette for virksomheter som forringer luftkvalitet. Det er store grønne områder i og omkring området.

Forslagstillers vurdering av planforslaget

Naturen har her i seg selv liten verdi. Ingen kjente sjeldne vekster. En meget typisk naturtype for området og Sørlandet. Kommunen har regionalt meget god tilgang til tilsvarende natur. Helt lokalt er det tilsvarende natur og natur av større verdi i rikt monn.

Det arealet som avsettes til parkering og internat har, slik det ligger, svært liten verdi for friluftsliv. De samfunnsmessige verdiene vurderes som mye høyere.

Bibelskolen og tilknyttede virksomheter er en viktig næringsaktør i Grimstad. Virksomhetene sysselsetter mange ansatte og trekker til seg mange nye studenter hvert år. Dette er blant annet med å bygge kommunens omdømme på en veldig god måte. Studenter får gjerne et nært forhold til den byen de har opplevd de gode stundene i. Ettersom virksomhetene har vokst på mange områder er det stort behov for en utvidelse av overnattingskapasiteten heler året.

Hensikten her er å få plass til et nytt internat på rekken av allerede etablerte internat. Det vil bli en naturlig utvidelse. Slik det er nå brukes internatene innenfor overnatting for studentene og i forbindelse med stevner men også til kurs, konferanser, retreat mv. Det ønskes å videreføres på samme måte.

De samlede virkninger er positive.

*Utført av Joseph Bawillianham
Kontrollert av Hans Petter Gilje*

Vedlegg

1. Plankart
2. Reguleringsbestemmelser
3. Illustrasjonsplan