

OMRÅDEREGULERING FOR STØLEHALVØYA  
GRIMSTAD KOMMUNE  
**PLANPROGRAM**



# Rapport

Oppdrag: **OMRÅDEREGULERING MED KONSEKVENSTREDNING  
FOR STØLEHALVØYA, GRIMSTAD**

Emne: **PLANPROGRAM**

Rapport: **1**

Oppdragsgiver: **Alsand Eiendom AS**

Dato: **20.2.2012**

Oppdrag- /  
Rapportnr. **312 722 /1**

Tilgjengelighet **Åpen**

Utarbeidet av: **Åslaug Iversen**

Fag/Fagområde: **Arealplan**

Kontrollert av: **Elin Dale Nygård**

Ansvarlig enhet: **Areal og landskap**

Godkjent av: **Bjarne Otterdal**

Emneord: **Planprogram**

Kommuneplanen for Grimstad viser boligområde på store deler av Stølehalvøya. Det er knyttet krav til felles planlegging av boligfeltet. De overordnede mål for nye boligområder er fastlagt i kommuneplanen.

Hensikten med planarbeidet er å konkretisere og detaljere arealbruken nærmere slik at kommuneplanens mål kan oppnås. Det vil bli lagt vekt på boligområder med høy kvalitet, god trafikkikkerhet og med gode forbindelser til grønnstruktur, friluftsområder m.m.

Det skal utarbeides en områdereguleringsplan for området som er avsatt til fremtidig boligområde i kommuneplanen, hvor kommunen legger føringer for planarbeidet. Planen skal utarbeides som områderegulering etter PBL § 12-2.

Planprogrammet er første del av planarbeidet, hvor hensikten er å avklare formål, rammer og premisser med videre planarbeid. Planprogrammet skal i tillegg avklare hvilke tema som skal inngå i konsekvensutredningen.

A	Januar 2012	Planprogram	19	AAI	EDN	BJO
<b>Utg. Dato</b>		<b>Tekst</b>	<b>Ant.sider</b>	<b>Utarb.av</b>	<b>Kontr.av</b>	<b>Godkj.av</b>

## INNHold

<b>1. SAMMENDRAG</b> .....	<b>6</b>
<b>2. BAKGRUNN</b> .....	<b>7</b>
2.1 KOMMUNEPLANENS AREALDEL .....	7
2.2 KOLLEKTIVAKSEN, (SITAT FRA KOMMUNEPLANEN) .....	8
2.3 HVA INNEBÆRER OMRÅDEREGULERING .....	9
<b>3. PLANOMRÅDET</b> .....	<b>10</b>
<b>4. MÅL FOR UTVIKLING AV OMRÅDET</b> .....	<b>11</b>
4.1 OVERORDNET MÅL .....	11
4.2 DELMÅL .....	11
<b>5. ORGANISERING, MEDVIRKNING OG FREMDRIFT</b> .....	<b>12</b>
5.1 ORGANISERING AV PLANARBEIDET .....	12
5.2 MEDVIRKNING .....	12
5.3 FREMDRIFTSPLAN .....	13
<b>6. OVERORDNEDE RAMMER OG FØRINGER</b> .....	<b>13</b>
6.1 KOMMUNEPLANENS AREALDEL .....	13
6.2 LANDBRUKSPLAN, VEDTATT 24.9.2006. ....	13
6.3 LOVER OG FORSKRIFTER .....	14
6.4 SENTRALE RUNDSCRIV OG VEILEDERE OSV. ....	14
<i>TEMAVEILEDER: LANDBRUK OG PLANLEGGING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (2012)</i> .....	14
6.5 LOKALE RUNDSCRIV OG VEILEDERE OSV. ....	15
<i>VEDTEKTER FOR GRIMSTAD KOMMUNE, PARKERING, UTEOPPHOLDSAREAL OG LEKEPLASSER, VEDTATT 27.10.2008.</i> <i>(VEDTEKTENE FORTSATT Å GJELDE INNTIL DE ER BLITT ERSTATTET AV FORSKRIFTER, KOMMUNEPLANEN AV 29.8.2011) ..</i>	<i>15</i>
<i>SAMMENLIGNING AV ALTERNATIVE BOLIGOMRÅDER, ASPLAN VIAK 9.1.1998.</i> .....	<i>15</i>
6.6 GJELDENDE REGULERINGSPLANER .....	16
6.7 PLANER UNDER ARBEID .....	16
<b>7. AKTUELLE KONSEKVENSER UTREDNINGSBEHOV</b> .....	<b>17</b>
7.1 KRAV OM KONSEKVENsutREDNING .....	17
7.2 ALTERNATIVER SOM SKAL VURDERES .....	17

<b>7.3</b>	<b>METODIKK .....</b>	<b>17</b>
<b>7.4</b>	<b>REGULERTE OMRÅDER/PLANER UNDER ARBEID .....</b>	<b>17</b>
<b>8.</b>	<b><u>FORSLAG TIL UTREDNINGSTEMA .....</u></b>	<b><u>18</u></b>
<b>8.1</b>	<b>FRILUFTSLIV, INKLUDERT KYST STI.....</b>	<b>18</b>
<b>8.2</b>	<b>LANDSKAP .....</b>	<b>18</b>
<b>8.3</b>	<b>NATURRESSURSER.....</b>	<b>18</b>
<b>8.4</b>	<b>KULTURMINNER.....</b>	<b>18</b>
<b>8.5</b>	<b>NATURMILJØ OG BIOLOGISK MANGFOLD .....</b>	<b>18</b>
<b>8.6</b>	<b>TRAFIKK.....</b>	<b>18</b>
<b>8.7</b>	<b>OVERORDNET INFRASTRUKTUR .....</b>	<b>19</b>
<b>8.8</b>	<b>SMÅBÅTHAVN .....</b>	<b>19</b>
	SMÅBÅTHAVN VIL BLI VURDERT I ARBEIDET. BÅDE UTVIDELSE AV EKSISTENDE OG NYE LOKALITETER VIL BLI VURDERT FOR LOKALITETER MED OVER 20 BÅTPASSER. MULIGHETEN FOR OG KONSEKVENSENE AV ETABLERING OG UTVIDELSE AV SMÅBÅTHAVNER INNGÅR I VURDERINGENE. CA. STØRRELSE OG ANTALL PASSER BLIR VURDERT. UTREDNINGEN VIL BYGGE PÅ EKSISTERENDE DATA FOR MARINBIOLOGI OG MARIN ARKEOLOGI. EVENTUELLE UTFYLLENDE UNDERSØKELSER VIL BLI GJORT PÅ DETALJPLAN NIVÅ. ....	<b>19</b>
<b>8.9</b>	<b>STØY .....</b>	<b>19</b>
<b>8.10</b>	<b>NÆRMILJØ, INKLUDERT SKOLE.....</b>	<b>19</b>
<b>8.11</b>	<b>ROS (RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE).....</b>	<b>19</b>
<b>8.12</b>	<b>INFLUENSOMRÅDE.....</b>	<b>19</b>
<b>8.13</b>	<b>SAMMENSTILLING .....</b>	<b>19</b>
<b>9.</b>	<b><u>VIDERE PLANARBEID.....</u></b>	<b><u>20</u></b>
<b>10.</b>	<b><u>REFERANSER.....</u></b>	<b><u>20</u></b>



## 1. SAMMENDRAG

Kommuneplanen for Grimstad viser boligområde på store deler av Stølehalvøya.

Det er knyttet krav til felles planlegging av boligfeltet. De overordnede mål for nye boligområder er fastlagt i kommuneplanen.

Hensikten med planarbeidet er å konkretisere og detaljere arealbruken nærmere slik at kommuneplanens mål kan oppnås. Det vil bli lagt vekt på boligområder med høy kvalitet, god trafiksikkerhet og med gode forbindelser til grønnstruktur, friluftsområder m.m.

Det skal utarbeides en områdereguleringsplan for området som er avsatt til fremtidig boligområde i kommuneplanen, hvor kommunen legger føringer for planarbeidet. Planen skal utarbeides som områderegulering etter PBL § 12-2.

Planprogrammet er første del av planarbeidet, hvor hensikten er å avklare formål, rammer og premisser med videre planarbeid. Planprogrammet skal i tillegg avklare hvilke tema som skal inngå i konsekvensutredningen.

Planområdet ligger nær sjøen. I sjøen rundt halvøya er det i enkelte områder registrert strandsump, strandeng, bløtbunn og ålegress.

På land, sør på Stølehalvøya er det registrert edelløvsskog. Vest og sør på halvøya er det beiteområder for rådyr.

I områdene ved Mollandskjer er det landbruksområder som ligger på marine løsmasseavsetninger.

Det er registrert flere automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet, det er i hovedsak gravminner og bosetningsplasser som er registrert. Det er også registrert ulike rødlistearter i områder, deriblant den kritisk truede arten Åkerrikse.

Med bakgrunn i utbyggingsplanene og i registreringene som er gjort i området foreslår planprogrammet følgende beslutningsrelevante temaer:

- Friluftsliv, inkludert kyststi
- Landskap
- Naturressurser
- Kulturmiljø: Fornminner og nyere tids kulturminner
- Naturmiljø og biologisk mangfold.
- Trafikk, inkludert kollektivtransport.
- Overordnet infrastruktur
- Småbåthavn
- Støy
- Nærmiljø, inkludert skole
- ROS-analyse
- Influensområd

## 2. BAKGRUNN

### 2.1 Kommuneplanens arealdel

Grimstad kommune vedtok kommuneplan 2011 – 2023, 29.august 2011. I kommuneplanen er det lagt opp til områdeplan for Stølehalvøya.

Kommuneplanen har følgende formål på land; landbruk, natur og friluftsområde (LNF), fritidsbebyggelse, bolig, samferdsel, fritids- og turistformål. I tillegg er det lagt inn ny trase for fylkesveien. Det er også markert hensynssone gjennomføringszone (H810) – Krav om felles planlegging på deler av området, se skravert område på utsnitt av kommuneplan.

I sjø er området avsatt til, småbåthavn, generell bruk og vern av sjø og vassdrag og i Movikilen er det markert nødhavn.

Områdeplanen er nevnt i tekstdelen av kommuneplanen s 31 og har tilknyttet egen bestemmelse i kommuneplanen, § 2.1.1.

I kommuneplanen er det satt krav om felles planlegging for området merket med hensynssone – felles planlegging. Sitat:

#### **§3.8 Hensynssone Støle – område for felles planlegging jf. pbl § 11-8 e**

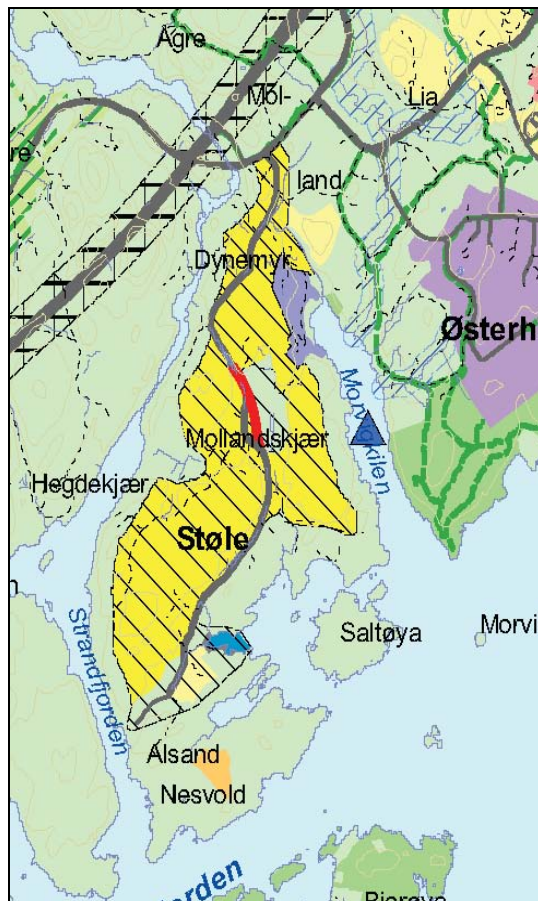
*Alle eiendommene innenfor hensynssonen skal reguleres samtidig gjennom områderegulering jf. pbl § 12-2.*

Sitat fra kommuneplanen s 31

Støle boligområde B107, 127, 129

*Området omfatter store arealer som er velegnet for boligbebyggelse, og har områder for fritidsbebyggelse.*

*Området skal planlegges gjennom samlet områderegulering. Det kan etableres boligfelt med store grøntområder og friluftkvaliteter i tilgrensende områder. Det pågår i dag reguleringsplanarbeid i to områder innenfor området. Disse planene skal inngå i områderegulering av hele Støle, for å sikre sammenheng og gode helhetlige løsninger. Boligområdet er på totalt ca 2100 daa, og det bør anslagsvis kunne etableres 1500 boenheter avhengig av utnyttelsesgrad. Utbygging av området skal skje i takt med skolekapasitet.*



Sitat fra kommuneplanens bestemmelser, s 44 og 45.

### § 2.1.1 Områderegulering Støle

Boligområdet Støle skal reguleres ved områderegulering, i henhold til pbl 12-2.

For områdeplanen gjelder:

- a. Alle eiendommene skal reguleres samtidig. Reguleringen skal gjennomføres med bruk av offentlig og privat samarbeid (OPS).
- b. Områdene skal ha en differensiert boligmasse.
- c. Det skal planlegges felles adkomstvei fra fv 420 til og gjennom området.
- d. Det skal planlegges gang- og sykkelvei forbindelser internt i området og ut til hovedveinett for sykkel.
- e. Det skal avsettes område for barnehage. Barnehagetomten skal være egnet for opphold og variert lek, og skal ha nærhet til turområde.
- f. Planen skal legge vekt på helhet og sammenheng i områdets grønnstruktur som viser tilrettelegging for friluftsliv, opphold, lek, aktivitet og idrett, herunder kyststi, stinett, badeplasser og utsiktspunkter som er offentlig tilgjengelig.
- g. Mulighet for nye småbåthavnanlegg skal vurderes.
- h. Påbegynte reguleringsplaner tas inn som delområder i områdeplanen.
- i. Det skal være 50-meters byggegrense mot jordsbruksområder.
- j. Mulighetene for utvidelse av båthavnen i Stølekilen skal utredes og sikres i områdereguleringen
- k. Det skal i området etableres et knutepunkt for kollektivtransport, sykkelparkering og basisfunksjoner for boligområdene.
- l. Skolekapasitet skal vurderes og utredes i områdereguleringen.

## **2.2 Kollektivaksen, (sitat fra kommuneplanen)**

Kommunen har et mål om å legge til rette for god kollektivtrafikk, redusert bilbruk og økt bruk av sykkel i sentrale områder. Kommuneplanen for 2011-2023 skal i hovedsak tilrettelegge for konsentrert bebyggelse langs definerte kollektivakser. Det er gjennom vedtatte arealstrategier pekt ut følgende kollektivakser som skal være hovedtraseer for kollektivtrafikk i kommunen:

- Kollektivaksen fv420 fra kommunegrensen Arendal fram til Grimstad bysentrum
- Kollektivaksen videreføres i tillegg fra Grimstad bysentrum langs Vesterled til Campus Grimstad, der en del går videre forbi Øygardsdalen og opp mot Landvik og en annen del går ut til Støle.



### 2.3 Hva innebærer områderegulering

PBL § 12-2 har denne formuleringen: "Områderegulering brukes av kommunen der det er krav om slik plan i kommuneplanens arealdel, eller det er behov for å gi mer detaljerte områdevisse avklaringer av arealbruken".

Områderegulering er på mange måter den samme plantypen som etter tidligere PBL var betegnet "Flateregulering". Det viktige er å få fastlagt den overordnede strukturen i planområdet med byggeområder, grønnstruktur, infrastruktur m.m.

Som grunnlag for områderegulering blir det normalt også stilt krav om at det utarbeides konsekvensutredning. Dette planprogrammet avklarer hvordan konsekvensutredningen skal utarbeides.

For byggeområdene blir det stilt krav om detaljregulering. Detaljregulering av byggeområder kan dermed gis et omfang som samsvarer med fremdrift og tidsplan for utbyggingen av området, bl.a. for å ivareta 5-års frist for bygging i PBL § 12-4.

Områderegulering er i utgangspunktet en kommunal plan, men etter PBL § 12-2 kan kommunen overlate til private å utarbeide planforslag. For Stølehalvøya har Grimstad kommune gitt utbyggerne ansvar for å utarbeide planen gjennom *Avtale om utarbeidelse av områderegulering for Stølehalvøya og regulering av ytre del av Støleveien*, datert 6.1.2012.

### 3. PLANOMRÅDET

Planområdet ligger 4 km sør for Grimstad sentrum og 43 km fra Kristiansand. Det tar i underkant av en halvtime å kjøre til Kristiansand sentrum og en må se på både Grimstad og Kristiansands regionen som et arbeids marked for de som bosetter seg på Støle. Området er omtrent 2850 dekar.

Støle er en halvøy med Strandfjorden i vest, Bufjorden i syd og Morvigkilen i øst. I forlengelsen fra Bufjorden mot nord går Reddals kanalen med sine kvaliteter.

I dag er planområdet i hovedsak dekket av skog, men sentralt i området er det jordbruks kulturlandskap med jorder og dyrking. Det er spredt boligbebyggelse, særlig knyttet til gårdene. I syd / øst er det noe hyttebebyggelse.

Planområdet er noe kupert, og stiger fra sjøen opp til ca kote 53 meter over havet.

Adkomsten er fra gamle E-18 (Fv. 420) i nord, og videre på Fv. 41 som går syddover på halvøya.



## 4. MÅL FOR UTVIKLING AV OMRÅDET

Stølehalvøya skal utvikles som et attraktivt boligområde for alle befolkningsgrupper i kommunen. Det skal tilrettelegges for en variert boligbebyggelse, god trafikksikkerhet, sammenhengende grøntområder og gode møteplasser.

### 4.1 Overordnet mål

Planen skal legge til rette for 1000 – 1500 boliger i området. Disse skal utbygges i tråd med skolekapasiteten. Området ligger i skolekretsen Holvika, som ligger 3– 4.5 km fra planområdet. Det skal sikres sammenhengende grønnstruktur i området slik at fremtidige beboerne får nære rekreasjonsområder og nærhet til sjø. Boligområdet vil være et utviklingsområde for både Grimstad og kommunene rundt. Arbeidsmarkedet for fremtidige beboere vil være Grimstad, Lillesand, Arendal og Kristiansand.

### 4.2 Delmål

Planen skal legge til rette for etappevis utbygging av området, med vektlegging på realistiske og gjennomførbare løsninger.

- Viktig topografi og landskap skal beholdes.
- Adkomst- og samleveg og parkering skal, så langt det er mulig, tilpasses eksisterende terreng.
- Teknisk forskrift skal legges til grunn for en andel av boligene med tanke på universell utforming.
- Gode bokvaliteter mht. uteareal, utsikt og solforhold.
- Løsninger for myke trafikkanter skal innarbeides.
- Behov for båtplasser skal løses innenfor planområdet
- En skal danne driftsgrunnlag for at kollektivaksen skal gå for gjennom planområdet
- Kollektivknutepunkt skal planlegges.
- Badeplassene skal registreres.
- Forslag til kyststi skal vurderes.
- Tryggest og korteste skole vei skal vurderes.

## 5. ORGANISERING, MEDVIRKNING OG FREMDRIFT

### 5.1 Organisering av planarbeidet

Det skal tilrettelegges for nær dialog mellom kommune, grunneiere i området og prosjekterende konsulent.

Det ble holdt oppstartmøte med kommunen 17.1.2012

Kommunen har i avtale datert 6.1.2012, overlatt det praktiske planarbeidet til grunneierne, som har engasjert Multiconsult. I tillegg har kommunen lagt føringer for planarbeidet, bl.a. hvor mye kommunen skal involveres underveis. Dette skal avtales løpende i planprosessen, men følgende opplegg antas å være et minimum av samhandling:

- Kommunen går gjennom planprogrammet før Multiconsult sender det på høring
- Kommunen behandler og godkjenner planprogrammet etter høring, og etter at Multiconsult har gjennomgått innspill og evt. justert planprogrammet.
- Det holdes et "midtveismøte" med kommunen når utredningene i konsekvensutredningen har kommet så langt at verdiene er kjent, og hovedstrukturen i planen (byggeområder, teknisk infrastruktur, grønnstruktur m.m.) er på plass.
- Det holdes et møte med kommunen før planen oversendes til 1. gangs behandling.

### 5.2 Medvirkning

Planen utarbeides i samråd med kommunen. Kommunale etater og regionale myndigheter kontaktes ved behov.

Det skal for øvrig være en åpen prosess rundt gjennomføring av planarbeidet, der det tilrettelegges for medvirkning.

Det skal gjennomføres et informasjons møte ang planarbeidet i Grimstad rådhus 27.3.2012 kl 17:00, dette blir kunngjort ved oppstart av planarbeid.

I tillegg skal det avholdes et grunneier- møte med berørte grunneiere i området, dette skal avholdes så tidlig som mulig i plan prosessen. Begge møtene holdes i kommunens regi.

Grimstad kommune har ansvar for at berørte grunneiere får mulighet til å komme med innspill

Kommunens talsperson for barn-og unge orienteres ved oppstartvarsel.

Kommunens nettside brukes for øvrig til informasjon både ved høring av planprogram og når selve planen sendes på høring.

### 5.3 Fremdriftsplan

Tidsrom	Del faser
Januar – mars 2012	Innledende arbeid <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Planprogram</li><li>➤ Oppstartvarsel områdeplan og utsending av høringsutkast planprogram</li><li>➤ Høring</li></ul>
April 2012	Fastsettelse planprogram
Mars-mai 2012	Utarbeidelse konsekvensutredning
Mai - sep 2012	Utarbeidelse planforslag
November 2012	Planforslag til 1. gangs behandling
Desember 2012 – januar 2013	Høring/offentlig ettersyn
Mars – april 2013	2.gangsbehandling i teknisk utvalg
Mai 2012	Behandling i kommunestyret

## 6. OVERORDNEDE RAMMER OG FØRINGER

### 6.1 Kommuneplanens arealdel

Plangrunnlaget består hovedsakelig av kommuneplan vedtatt 29.8.2011.

I kommuneplanen er det krav om livsløpsstandard i 30 % av nye boliger. Estetiske kvaliteter skal prioriteres. Nye byggeområder skal lokaliseres og utformes slik at de i stor grad som mulig kan brukes av alle. Det skal stilles krav i planen slik at intensjonen om universell utforming blir ivaretatt. Det samme gjelder gode anlegg og tiltak for barn og unge.

### 6.2 Landbruksplan, vedtatt 24.9.2006.

Landbruksplanen er vedtatt i Grimstad kommunestyre 25.9.2006. Intensjonene med planen er å skape større forståelse hva landbruk som næring i Grimstad er. Landbruksplanen skal være et redskap for planlegging og saksbehandling i Grimstad kommune.

### 6.3 Lover og forskrifter

**Ny plan og bygningslov av 2008** beskriver i § 12-9 planprogram og behandling. Hvordan reguleringsplanforslag skal behandles og vedtas er beskrevet i samme lov §§ 12-10 – 12-12.

Loven legger opp til generelt byggeforbud i 100-metersbeltet mot sjøen, med mindre området er lagt ut som byggeområde i vedtatt kommune- eller reguleringsplan.

**Forskrift om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven 26.6.2009** beskriver innhold og saksgang for konsekvensutredninger.

Utredningene skal så langt det er behov også vurderes og utarbeides etter annet relevant lovverk for å oppfylle forskriftens krav til utredningene.

### 6.4 Sentrale rundskriv og veiledere osv.

**Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, FOR 1993-08-20 nr 817** Retningslinjene skal legges til grunn for planlegging og utøvelse av myndighet etter plan- og bygningsloven i kommuner, fylkeskommuner og hos statlige myndigheter. Statlige myndigheter bør også bruke retningslinjene i sin øvrige forvaltningsvirksomhet innenfor de rammene vedkommende sektorlov gir.

**Rundskriv T5/99B om tilgjengelighet for alle** har blant annet som mål å sikre at funksjonshemmedes interesser blir synliggjort også i de plan- og byggesaker som ikke tar utgangspunkt i funksjonshemmedes behov. Hovedformålet er således at funksjonshemmedes interesser skal integreres i all kommunal planlegging. Om reguleringsplan nevnes blant annet at skal vurderes: Tilstrekkelig bredde på gangareal, gangareal uten trinn, tilfredsstillende stigningsforhold, jevnt og sklisikkert dekke, rampe i stedet for trapp, sammenhengende ledelinjer, visuell informasjon og 5-10% parkeringsplasser anlegges og merkes for bevegelseshemmede.

Områderegulering viser normalt ikke mange detaljer, og disse hensynene ivaretas i hovedsak i planen ved krav til detaljregulering av byggeområdene.

**Stortingsmelding 26: Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand**, har blant annet som mål for naturens mangfold og friluftsliv at 1) friluftsliv basert på allemannsretten skal holdes i hevd i alle lag av befolkningen, 2) områder av verdi for friluftslivet skal sikres at miljøvennlig ferdsel og opphold fremmes. Regjeringen prioriterer videre å sikre det juridiske grunnlaget for friluftslivets aktiviteter, herunder allemannsretten.

**Rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging**, presiserer ansvaret for at all plan- og byggesaksbehandling ivaretar hensynet til barn og unges behov for gode oppvekstvilkår og nærmiljø.

**T-1179 Estetikk i Plan- og byggesaker** fra 1997 beskriver forslag til god utforming av områder, men påpeker blant annet at det sjelden finnes fasitsvar og at løsninger må utvikles ut fra lokale forhold.

#### **Temaveileder: Landbruk og planlegging etter plan- og bygningsloven (2012)**

Tema veilederen går inn på landbruk og planlegging av områder, hel fra regional planlegging til områdeplan, detaljplan og dispensasjoner.

### ***Veileder; Metode for landskapsanalyser i kommuneplanen***

Veileder går på landskapsanalyse i kommuneplanen og skiller seg litt fra håndbok 140 i metoden. Det vurderes som dette er en bedre metode enn håndbok 140 på dette temaet.

### ***Håndbøker fra Statens Vegvesen (017, 018 og andre ved behov)***

For FV 41, som går gjennom planområdet vil en bruke håndbøkene fra Statens vegvesen.

## **6.5 Lokale rundskriv og veiledere osv.**

### ***Vedtekter for Grimstad kommune, Parkering, uteoppholdsareal og lekeplasser, Vedtatt 27.10.2008. (Vedtektene fortsatt å gjelde inntil de er blitt erstattet av forskrifter, kommuneplanen av 29.8.2011)***

Denne gir føringer for utforming av utforming av parkeringsplasser, uteoppholdsareal og lekeplasser.

### ***Sammenligning av Alternative boligområder, Asplan Viak 9.1.1998.***

Enkle analyser laget til kommuneplanarbeidet, på landskap, arealdisponering, infrastruktur, utbyggingspotensialer og kostnader. Sammenligning mellom Støle og Hesnes på lokalt service tilbud, skoletilbud, gang- og sykkelveitilbud og kollektiv tilbud.

### ***Estetisk veileder med retningslinjer for Grimstad kommune, vedtatt 4.5.2009.***

Veilederen tar for seg byggeskikk, byrommet – møteplasser, gate og torg, skilt reklame, kunst i det offentlige rom, grøntanlegg, havneområdet, inn og ut av byen, boligfelt og Nærings- og industriområder.

### ***Veinormal for Kristiansand kommune, februar 2009.***

Denne skal brukes til planlegging og dimensjonering av kommunale veier i området. Faktorer for støyberegninger osv, vil bli brukt i konsekvensutredningen for hele området.

### ***Landskapstyper langs kysten av Aust-Agder, NIJOS rapport 2/2001***

Hoveddelen av rapporten presenterer åtte ulike landskapstyper langs kysten av Aust-Agder. Sentralt

her er en beskrivelse av seks landskapskomponenter, samt en utdyping av de enkelte landskapstypenes problemstillinger og landskapsmessige utfordringer.

De åtte landskapstypene er; LT1 Åpent hav fra fastland eller store øyer, LT2 Åpent hav fra den ytre

skjærgården, LT3 Ytre skjærgård, LT4 Indre øy-, holme- og skjærgårdslandskap, LT5 Kil- og smalsundlandskap, LT6 Småfjord- og storsundlandskap, LT7 Storforma fjordlandskap og LT8 Brakkvannsdeltaer.

### **Småbåthavner i Grimstad kommune, strateginotat. 15.6.2009, med forarbeider**

Dette er et arbeid som startet som kommunedel plan med KU som endte opp i ett strateginotat som vart tatt videre kommuneplanarbeidet.

Strateginotatet gir en grov oversikt over status, muligheter og anbefalinger. Strateginotatet vil være grunnlaget for å vurdere hvilke lokaliteter som skal tas inn i kommuneplanen. For de fleste lokalitetene må det gjennomføres konsekvensutredning som del av det oppfølgende planarbeidet i kommuneplan eller reguleringsplan.

Som grunnlag for planarbeidet er det foretatt en grovtelling av eksisterende båtplasser, som viser 4000 eksisterende plasser i kommunen. Basert på fremskriving av befolkningen i et perspektiv på ca. 25 år, er det så beregnet et behov for ca. 3.500 nye båtplasser i kommunen, inkludert det udekkede behovet i dag (ventelister m.m.)

Det er vurdert 21 lokaliteter, der vi anbefaler å gå videre med planlegging for 16 av lokalitetene. Disse inneholder mellom ca. 3000-3600 nye plasser.

Da er det ikke tatt med båthavner med mindre enn 50 nye plasser, med unntak fra bøyeparken, disse vil komme i tillegg. Dersom dette følges opp i videre planlegging, vil det estimerte behovet for nye båtplasser i et 25 års perspektiv være omtrent dekket.

## **6.6 Gjeldende reguleringsplaner**

Innenfor planområdet er det noen nye og noen gamle reguleringsplaner.

Gjeldene reguleringsplaner:

- Støle 1, vedtatt 7.10.1991
- Molland – Støle, Fylkesvei 41, vedtatt 7.10.1991
- Morviksanden, vedtatt 18.2.1997
- Kallandsheia, vedtatt 29.11.2010
- Støleveien, nordre del 2.5.2011
- Stølehalvøya, vedtatt 29.8.2011

Reguleringsplanene Kallandsheia, Støleveien, nordre del og Stølehalvøya skal innarbeides i områdeplanen slik reguleringsplan er vedtatt.

## **6.7 Planer under arbeid**

I området er det flere planer under arbeid. Dette er Kjærsåsen som er inne til 2.gangs behandling i kommunen, det forventes at denne blir vedtatt i kommunen våren 2012.

I tillegg er det varslet oppstart av reguleringsplan for Brunåsen i 2007, denne er sendt inn til kommunen 14.9.2010 men ikke behandlet i kommunen enda i påvente av områdereguleringen.

Parallelt med områdeplanen blir det varslet oppstart av to detaljreguleringer, dette er:

- Støleveien, FV 41, syd for Kjærsåsen
- Støle boligområde



## 7. AKTUELLE KONSEKVENSER UTREDNINGSBEHOV

### 7.1 Krav om konsekvensutredning

Konsekvensutredningen skal beskrive konsekvensene av tiltaket på natur, miljø og samfunn og sammenligne med dagens situasjon (0-alternativet) før planvedtak kan fattes. Formålet med planprogrammet er å avklare beslutningsrelevante utredningstema som skal inngå i konsekvensutredningen. Temaene vil ha ulik tyngde, og det vil bli lagt mest vekt på de temaene som har størst betydning for utforming av planen.

### 7.2 Alternativer som skal vurderes

Det vil fremmes ett planforslag i tråd med føringer gitt i kommuneplan: Planen vil ha fokus på boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Det er konsekvensene av dette planforslaget som vil bli utredet.

### 7.3 Metodikk

Det vil bli benyttet en metodikk der planområdets verdi for de ulike utredningstemaene utredes først. Deretter ses på temaets omfang og konsekvens.

Metodikken tilsvarende i hovedsak den som er beskrevet i Håndbok 140, men utredningene vil generelt ha noe mindre omfang enn det metodikken i Håndbok 140 legger opp til. For temaet Landskap vurderes bruk av metoden som er beskrevet i veilederne for landskapsanalyse i kommuneplanen (2012)

Utredningene og planarbeidet gjøres i en integrert prosess der planforslaget tilpasses så langt mulig for å øke de positive konsekvensene og minske de negative konsekvensene. Ved fortsatt negative konsekvenser, skal det vurderes oppfølgende undersøkelser og avbøtende tiltak i planen, for eksempel ved rekkefølgekrav i planbestemmelsene.

### 7.4 Regulerte områder/planer under arbeid

For områdene som nylig er regulerte, Kallandsheia, Stølehalvøya, Støleveien (nordre del), blir området lagt inn som hensynssone f; *regulering skal fortsatt gjelde*. Det vil ikke bli utført konsekvensutredninger på disse byggeområdene. For eldre planer blir dette vurdert for hver enkelt plan. Planenes innhold vil bli med i vurderingene av friluftsliv, landskap, naturressurser, kulturminner, naturmiljø og biologisk mangfold, trafikk, overordnet infrastruktur, støy, nærmiljø, inkludert skole og influensområde.

For planer under arbeid blir planene lagt inn med hensynssone; *bestemmelseområde, krav om detaljregulering*, Kjæråsåsen og Brunåsen. Dersom planene blir vedtatt før områdeplanen, vil hensynssonen endres til reguleringsplan f; *regulering skal fortsatt gjelde*. Det vil ikke bli utført konsekvensutredninger på disse byggeområdene. Planenes innhold vil bli med i vurderingene av friluftsliv, landskap, naturressurser, kulturminner, naturmiljø og biologisk mangfold, trafikk, overordnet infrastruktur, støy, nærmiljø, inkludert skole og influensområde.

## 8. FORSLAG TIL UTREDNINGSTEMA

### 8.1 Friluftsliv, inkludert kyst sti

Utredningen skal vurdere områdets bruk til rekreasjonsområde. Nåværende bruk og verdier registreres. Her inngår viktig grønnstruktur og aktiviteter (organisert/uorganisert) slik som nærrekreasjon, evt. lek og aktivitet og bruken som friluftslivs- og turområde for barn og voksne.

Det utarbeides et verdikart som grunnlag for planen. En plan som inkluderer i størrelsesorden 1000 - 1500 nye boenheter, vil øke behovet for attraktiv grønnstruktur, og i tillegg til å ivareta viktig grønnstruktur, vil planen inkludere ny grønnstruktur i form av nærmiljøanlegg med ballbane, kvartalslekeplass og evt. barnehage. I tillegg vil det være behov for nærlekeplasser. Dette inntas vanligvis som krav for det enkelte byggeområdene, detaljregulering.

Trase for kyst sti gjennom området skal vurderes i planen. Det skal også vurderes områder for badeplasser og småbåthavner.

### 8.2 Landskap

Utredningen har som hensikt å vise landskapets formasjoner og hovedtrekk. Her vises viktige elementer i landskapet slik som topografi (terrengform), landskapsrom, silhuetter, vassdrag, myrer og stier. Oppgaven benytter seg av eksisterende digitalt kartverk for området. Befaringer på land er inkludert.

Det utarbeides et verdikart som grunnlag for planen. Viktige landskapstrekk som bør opprettholdes i reguleringsplanen beskrives. Omfang og konsekvensene av planen beskrives til slutt.

### 8.3 Naturressurser

Naturressursene i planområdet vil først og fremst være knyttet til jordbruk, men evt. grusforekomster og lignende beskrives også kort. Verdi, omfang og konsekvens beskrives.

### 8.4 Kulturminner

Kulturminner er todelt: Fornminner og nyere tids kulturminner.

For fornminner benyttes tilgjengelige kart og databaser. Dette gir en grov oversikt over de fornminnene som er registrert i dag. I tillegg krever fylkesarkeolog normalt en befaring når planutkast foreligger.

Nyere tids kulturminner vurderes. Basert på tilgjengelige historiske beskrivelser (bygdebok, kommunale kilder, Sefrak basen og andre databaser m.m.) og egen befaring, beskrives aktuelle verdier (bygninger, gammelt kulturlandskap og lignende). Omfang og konsekvens av planen beskrives.

### 8.5 Naturmiljø og biologisk mangfold

Grimstad kommune har fortatt naturtyperegistreringer i 2009 for planområdet. Disse vil bli brukt i utredningen. Naturverdiene i området vurderes med et spesielt fokus på rødlistearter (planter, dyr og fisk). Omfang og konsekvens beskrives.

### 8.6 Trafikk

For trafikk vil det på bakgrunn av tall fra vegdatabanken stipuleres ÅDT med og uten utbygging for 20 års perspektiv. 20 års perspektivet brukes som grunnlag for støyberegning. Krysskapasitet vurderes

kort. Det vil også gis skriftlig oversikt over dagens kollektivtilbud og gang-/sykkelveier i området.

Hovedveisystemet linjeberegnes som grunnlag for planen. Det forutsettes at de delene som er planlagt tidligere kan legges direkte inn som plangrunnlag. Hovedveisystemet viser adkomst til det enkelte byggeområde. Internveier innen det enkelte byggeområde inngår ikke i områdeplanen.

### 8.7 Overordnet infrastruktur

Hovedsystemene for vann og avløp frem til grensen for det enkelte byggeområde beskrives. Kapasitet på kommunens hovedanlegg frem til Stølehalvøya beskrives kort der evt. behov for oppgraderinger kommer frem. Normalt vil hovedanlegg for vann og avløp legges i veiene.

### 8.8 Småbåthavn

Småbåthavn vil bli vurdert i arbeidet. Både utvidelse av eksisterende og nye lokaliteter vil bli vurdert for lokaliteter med over 20 båtplasser. Muligheten for og konsekvensene av etablering og utvidelse av småbåthavner inngår i vurderingene. Ca. størrelse og antall plasser blir vurdert. Utredningen vil bygge på eksisterende data for marinbiologi og marin arkeologi. Eventuelle utfyllende undersøkelser vil bli gjort på detaljplan nivå.

### 8.9 Støy

For støy vil det utarbeides et støysonekart basert på trafikk tall fra trafikkrapporten som viser behov for evt. tiltak (støyskjerming og lignende). I områdeplanen vil det så bli tatt inn krav om at tiltak tas inn som del av detaljplanen for byggeområdene. Plan for støytiltak inngår altså ikke i områdeplanen.

Det er kun veier som overstiger fremskrevet ÅDT på 1500 som blir støyvurdert. Fartsgrensen i området er i dag 50 km/t og det er denne som legges til grunn for støyberegningene. Fremskrevet ÅDT blir beregnet ut i fra et 20 års perspektiv. Det brukes 6 turer per husstand ved fremskriving av ÅDT.

### 8.10 Nærmiljø, inkludert skole

Nærmiljøet må utredes for å sikre et godt oppvekstmiljø for barn og unge. Det må også utredes om det må gjøres spesielle tiltak med hensyn på universell utforming i planen. Eks. utforming av busslommer. Ved en stor utbygging må det vurderes behovet for barnehage/skole innenfor området. Skolekapasitet skal vurderes og utredes i områdereguleringen. Dagen skolekrets er Holvika.

### 8.11 ROS (Risiko- og sårbarhetsanalyse)

Risiko og Sårbarhetsanalyse er påkrevd ved alle typer planer. Det utarbeides en ROS analyse bygd opp etter Multiconsult sin mal. Denne er sjekket opp mot sjekklisten for ROS analyse til Fylkesmannen i Aust-Agder.

### 8.12 Influensområde

Planområdet inkl. tilknytning til overordnet vegnett.

### 8.13 Sammenstilling

Det gjøres en sammenstilling av verdiene slik de fremkommer i temautredningene. Videre sammenstilles omfang og de samlede konsekvensene av tiltaket.

Som del av konklusjonen vurderes også behovet for avbøtende tiltak og oppfølgende undersøkelser (for eksempel som krav i reguleringsbestemmelsene).

## 9. VIDERE PLANARBEID

Planprogrammet er grunnlaget for konsekvensutredningen, og vil legge føringer for utforming av områdeplanen (plankart og planbestemmelser) og avklare behovet for avbøtende tiltak og oppfølgende undersøkelser på detaljplanstadiet.

## 10. REFERANSER

### Lokalt:

Grimstad kommunes kommuneplan med tilhørende dokumenter, vedtatt 29.8.2011  
Vedtekter for Grimstad kommune, Parkering, uteoppholdsareal og lekeplasser, vedtatt 27.10.2008.  
Estetisk veileder med retningslinjer for Grimstad kommune, vedtatt 4.5.2009.  
Småbåthavner i Grimstad kommune, strateginotat. 15.6.2009, med forarbeider.  
Veinormal for Kristiansand kommune, februar 2009  
Landskapstyper langs kysten av Aust-Agder, NIJOS rapport 2/2001  
Flødevigen 2009: Naturkartlegging i sjøen  
Sammenligning av Alternative boligområder, Asplan Viak 9.1.1998.

### Sentralt:

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, FOR 1993-08-20 nr 817 Håndbøker fra Statens Vegvesen (017, 018 og andre ved behov)  
Rundskriv T5/99B om tilgjengelighet for alle  
Stortingsmelding 26: Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand.  
Rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging.  
T-1179 Estetikk i Plan- og byggesaker.  
Veileder; Metode for landskapsanalyser i kommuneplanen  
Temaveileder: Landbruk og planlegging etter plan- og bygningsloven (2012)  
Miljøverndepartementet 2009: Forskrift om konsekvensutredninger  
Statens vegvesen 2006: Håndbok 140 om konsekvensutredninger  
Miljøverndepartementet, 2009: Forskrift om konsekvensutredninger. Forskrift nr. 855, 26.06.2009.  
Direktoratet for naturforvaltning 2008a: Naturbase: <http://dnweb5.dirnat.no/nbinnsyn/>.  
Direktoratet for naturforvaltning 2008b: Artsdatabankens kartdatabase.  
<http://artskart.artsdatabanken.no/>.  
Riksantikvaren, 2008: Askeladden. <http://askeladden.ra.no>.