

Referat fra oppstartsmøte

Detaljregulering for Bjønneheia renseanlegg og Groosneset pumpestasjon

Møtested:	Teams
Møtedato:	20.08.2026
Saksbehandler:	Stefan Jonsson
Plantype:	Detaljregulering
Planident:	356
Dato godkjent referat:	26.08.2026

	Til stede i møtet:
Forslagstiller:	
Per Morten Normann prosjektleder Grimstad kommune	X
Even F. Lorentsen Multiconsult	X
Torun Lynnebakken Multiconsult	X
Anders Augdal Multiconsult	X
Kjersti Berge prosjektleder Multiconsult	X
Fra plan og landbruk:	
Stefan Jonsson arealplanlegger	X

Kommunen har opplyst om gjeldende [gebyrregulativ](#) for behandling av plansaker:

*Ikke
aktuelt*

Kommunen vil ikke kreve plangebyr for en detaljregulering som ivaretar offentlige interesser og skal finansieres med offentlige midler, jf. pbl 33-1 pkt. c. og regjeringens tolkningsuttalelse 14.04.2016.

Innhold

Planinitiativet	3
Internt oppstartsmøte.....	Feil! Bokmerke er ikke definert.
Kommunens vurdering av planinitiativet	Feil! Bokmerke er ikke definert.
Avklaringer etter § 2 og 3 etter "Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven"	5
Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering	8
Kart.....	12
Gjennomføring	12
Oppstart av planarbeid	12
Komplett planforslag	13
Utgifter og gebyr	14
Bekreftelser	14
Overordna planer og styringsverktøy	15

Planinitiativet

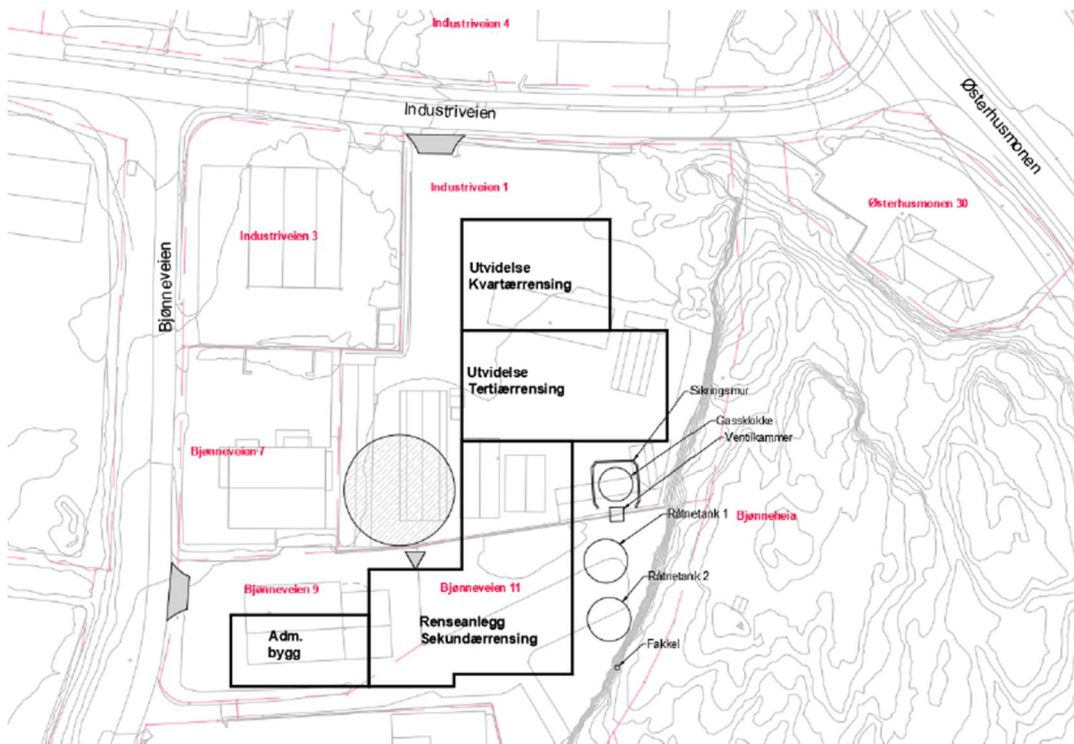
Det ble sendt inn et planinitiativ i 2020. I det påfølgende plan- og prosjekteringsarbeidet har tekniske løsninger, dimensjonering og lokalisering av anlegget vært gjenstand for nærmere utredninger, drøftinger og politiske vedtak. Dette innebærer at flere sentrale planforutsetninger har endret seg siden planinitiativet ble fremmet i 2020, se nedenfor.

Hensikten med oppstartsmøtet er blant annet å dokumentere oppdaterte forutsetninger, rammer og problemstillinger for det videre planarbeidet. På bakgrunn av at planformålet i hovedsak er uendret siden planinitiativet ble sendt inn i 2020, vurderes det ikke som nødvendig å utarbeide et nytt planinitiativ. Planinitiativet inneholdt redegjøres ikke nærmere for i dette referat.

Nedenfor redegjøres det for de viktigste forutsetningene og temaene for det videre planarbeidet.

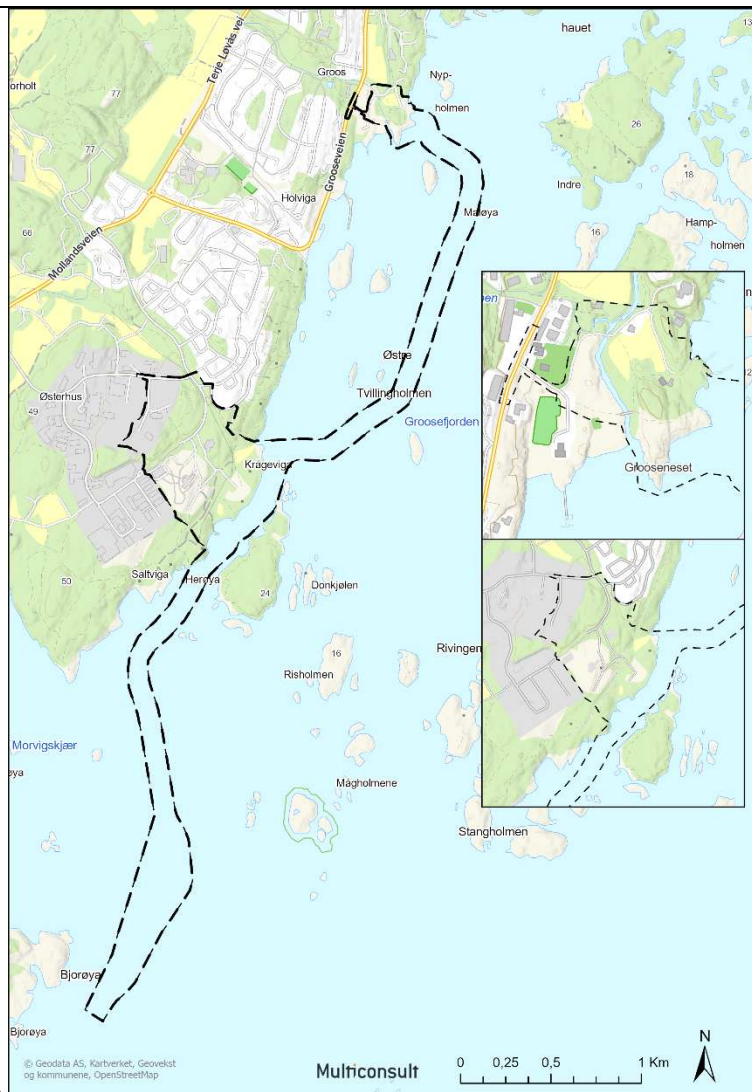
Forslagsstillers intensjoner/planide:

Formålet med planen er å tilrettelegge for et nytt kommunalt renseanlegg på Industriveien 1 m.fl. på Østerhus, dimensjonert for 100 000 – 150 000 personekvivalenter (pe). Detaljreguleringen skal sikre det langsiktige arealbehovet for rensing av avløpsvann fra Grimstad kommune og eventuelt Lillesand kommune. Planarbeidet omfatter i tillegg en ny overføringsledning i sjø for avløpsvann fra dagens renseanlegg, og ny pumpestasjon på Groos, samt utslippsledning fra nytt renseanlegg. Reguleringsarbeidet skal gjennomføres parallelt med et forprosjekt. Konseptskissen nedenfor viser en mulig disponering av området ved Industriveien 1 m.fl. Det pågår fortsatt utredningsarbeid, og endelig utbredelse av tiltaket er ikke avklart. Inngrep i natur- og fjell ved Bjønneheia kan derfor ikke utelukkes.



Plan-, miljø- og landbruksenheten, Grimstad kommune. Mal rev. 02.03.2026

Konseptskisse - Mulig plassering og disposisjon av renseanlegg på industriveien 1 m.fl. ved full utbygging. Jf. figur 21: Asplan Viak 2024, *Notat Plassering nytt renseanlegg på Industriveien 1* (Vedlegg til kommunestyrets vedtak om utvidelse, KS 25/62)



Planens avgrensning –

Tidligere sakshistorikk

Oppstartsmøte for planarbeidet ble første gang avholdt i 2020 og oppstart av planarbeidet ble varslet i 2022. Som følge av at sentrale planforutsetninger er endret, er det behov for å varsle planoppstart på nytt. Endringer:

- Renseanlegg som fjellhall er ikke lenger en aktuell løsning.
- Det nye renseanlegget skal dimensjoneres for å kunne behandle avløpsvann fra Grimstad og eventuelt Lillesand kommuner.
- Framtidige rensekraav har medført behov for mer areal.
- Planområdet utvides for å omfatte nødvendige arealer til ny sjøledning og utslippsledning.

Plan-, miljø- og landbruksenheten, Grimstad kommune. Mal rev. 02.03.2026

Ny varsling skal sikre oppdaterte innspill fra myndigheter, grunneiere, naboer og andre berørte interessenter.

Tidligere politiske avgjørelse (ikke uttømmende):

- 2022 – vedtak om lokalisering på Bjønneheia som fjellanlegg (KS 20/135).
- 2023 – vedtak om å utrede både lokalisering i fjell og som daganlegg (KS 23/141).
- 2024 – Vedtak om å utrede daganlegg, konseptet for fjellanlegg arbeides ikke videre med (KS 24/121).
- 2025 – Vedtak om samarbeid med Lillesand kommune (KS 25/41).
- 2025 – Vedtak om utvidelse av industriveien 1 (KS 25/62).

ISP – Internt samordningsmøte for plansaker

Plan og landbruks saksbehandler har i omganger i årene mellom 2020 og 2025 avholdt internt møte med nødvendige fagansvarlige i kommunen – ISP møte. Opplysninger fra det interne oppstartsmøte er videreformidlet i arbeidsmøter med forslagsstillere. Saken vil behandles i ISP-møter ved behov.

Avklaringer (etter § 2 og 3 etter “Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven”)

§ 2a) Samarbeid, medvirkning og samfunnssikkerhet

Planmyndigheten deltar ved arbeidsmøte når det er relevant.

Det er utarbeidet en plan for medvirkning som omfatter informasjonsmøter med velforeninger og andre interessenter i forbindelse med varsel om oppstart.

ROS-analyse utarbeides. Alvorlig ulykke utredes som del av ROS og KU.

§ 2b) Avklaring av konsekvensutredning (KU)

Renseanlegg for spillvann angis i punkt 11 c vedlegg II til forskrift om konsekvensutredninger og Skal konsekvens utredes dersom planen har vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Planmyndighetens vurdering, etter kriteriene i forskrift § 10, er at konsekvensutredningen avgrenses til:

1. Utslipp i sjø – virkninger på økologisk- og kjemisktilstand i vannforekomsten Grosfjordytte
Kommentar: Trolig utvikling kan være at effekten ved foreslått anlegg øker sammenliknet med dagens anlegg. Samtidig øker mengden avløpsvann som skal håndteres og utslippspunktet flyttes fra en vannforekomst til en annen. Mulig problemstilling: Hvordan

Plan-, miljø- og landbruksenheten, Grimstad kommune. Mal rev. 02.03.2026

påvirker anlegget vannforekomstene Groosefjorden indre og Groosefjorden ytre?

2. Utslipp til luft – biogassanlegg, ev. vesentlig økning av luftforurensinger

Kommentar: Biogassanlegg kan medføre vesentlig økning av luftforurensing jf.

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging. Mulig problemstilling: Hvilke ev. tiltak er nødvendige for å få til en akseptabel situasjon?

3. Luktproblematikk - renseanlegg, biogassanlegg og pumpestasjonen på Groos.

Kommentar: Forstudien viser flere mulige tiltak for å redusere ubehagelig lukt. Mulig problemstilling: Hvordan blir omfanget av lukt ved forskjellige forhold. Hvilke ev. tiltak er nødvendige for å nå en akseptabel situasjon?

4. Alvorlig ulykker – risiko for og konsekvenser ved ulykke ved biogassanlegg

Kommentar: Biogassanlegget har funksjoner som kan medføre risiko for lekkasje, brann og eksplosjon. Nærområdet omfatter boliger, næringslokaler og samlingslokaler. Mulig problemstilling: Hvilke ev. tiltak er nødvendige for å få til en akseptabel situasjon?

5. Naturmangfold i vann

Konsekvensutredningen null-alternative innebærer:

Videreføring av dagens faktiske fysiske situasjon ved industriveien 1 og Groosneset jf. KDDs tolkningsuttalelse 20.05.2025. Dvs.

- Groosneset: friområdene, park for sport, lek, evenement og mer.
- Dagens renseanlegg med utslippspunkt i Groosefjorden indre.
- Østerhus-Morvika: næring/industri, friluftsområde, park og veiareal
- Dagens situasjon i sjø inkludert eksisterende ledninger i sjø ved Groosneset.
- Regulerte, men ikke realiserte, tiltak for gang- og sykkelvei langs Østerhusmonen forventes gjennomført i forbindelse med ledningsarbeider for nytt renseanlegg og inngår i nullalternativet.

§ 2c) Andre utredninger om bestemte tema

- Naturmangfoldsloven §§ 8-12 på land og i vann må redegjøres for.
- Hensyn i samsvar med plan- og bygningslovens § 1-8 må redegjøres for.
- Ny bru og vei fram til ny pumpestasjon på Groos
- Friluftsinteressen på Groos
- Sjørretbekk (Groosebekken)
- Utvalgte naturtyper
- Landskapsvern og kulturminner. (Eldre bygg og automatisk fredede kulturminner på Groos)
- Havnivåstigning på flom kring Groosneset
- Grunnforhold, skred, ras og erosjon på Groos neset. Forurenset grunn på industriveien inkl. ev. sulfid.
- Støy
- ROS

<u>§ 2d) Felles behandling etter pbl § 12-15</u> Ikke aktuelt
<u>§ 2e) Hva kommunen (planmyndigheten) kan bidra med i prosessen:</u> Kontakt og samråd med øvrige myndigheter (regionalt planforum) Oppsummer innspill og merknader
<u>§ 2f) Behov for dialogmøter:</u> Kontinuerlige arbeidsmøter Gjennomgang innspill til oppstart: Før formell innsending av planforslag: Gjennomgang av merknader etter høring og offentlig ettersyn: Før endelige justeringer før innsending av forslag til vedtaksbehandling
<u>§ 2g) Overordnet fremdriftsplan</u> Nytt varsel om oppstart: August 2026 Komplett planforslag innsendes kommunen for behandling: Jan/feb. 2027 Vedtatt plan: 2027
<u>§ 2i) Er det aktuelt for kommunen å stoppe planinitiativet etter pbl. § 12-8</u> nei
<u>§ 3. Foreligger det punkter med stor vesentlig uenighet mellom forslagsstiller og kommunen som gjenstår å avklares?</u> nei
<u>§ 3. Vurdering av fagkyndighet til ansvarlig plankonsulent</u>

Konsulent vurderes å ha tilstrekkelig fagkyndighet for å utarbeide reguleringsplan, herunder plankart, bestemmelser og planbeskrivelse.

Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering

Oppstillingen er ikke nødvendigvis uttømmende, jf. pbl §§ 1-1, 3-1 og 4-3 m fl.

Følgende tema må belyses/redegjøres for i planforslaget	Supplerende kommentarer
Overordnede planer og føringer <i>Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027</i> <i>Vannforskriften og EUs vanndirektiv</i> <i>Nytt avløpsdirektiv / skjerpede rensekrav</i> <i>Regional plan for vannforvaltning i vannregionen Agder 2022-2027</i> <i>Kommuneplanens arealdel</i> <i>Kommuneplanens samfunnsdel</i> <i>Gjeldende reguleringsplaner</i>	
Barn og unges interesser <i>Dagens bruk, fremtidig behov og potensiale</i>	Særlig relevant ved Groos
Sosiale forhold <i>KPA § 2.11.5 Uteareal for opphold, lek, rekreasjon og idrett</i> <i>Møteplasser</i> <i>Sosiale treffsted utendørs</i> <i>barnefamilier?</i> <i>Folkehelse</i>	Særlig relevant ved Groos
Universell utforming/TEK 17 <i>Universell tilrettelegging</i> <i>KPA § 2.7 Universell utforming</i> <i>Parkering; KPA § 2.9.1 Parkering</i>	

Plan-, miljø- og landbruksenheten, Grimstad kommune. Mal rev. 02.03.2026

Teknisk infrastruktur - VA <i>Vann</i> <i>Avløp</i> <i>Håndtering av overflatevann</i> <i>Rammeplan for VA</i> <i>Brannteknisk</i>	Overvann innen byggeområdene.
Veg og trafikkforhold <i>Trafikkforhold (mengde)</i> <i>Trygg skoleveg</i> <i>Adkomst</i> <i>Trafikksikkerhet</i> <i>Parkering; KPA § 2.9 Parkering</i> <i>KPA §2.13, punkt s), n)v)</i>	
Klima <i>Mobilitetsplan</i> <i>Energi – egne utredninger aktuelt? Lademuligheter?</i> <i>Sykkeltilrettelegging</i> <i>Parkeringskrav</i> <i>KPA §2.13, punkt e)</i>	
Landskap og estetikk <i>Landskap, terreng og vegetasjon</i> <i>Fjernvirkning/nærvirkning, særpreg, beholde/endre /konsekvenser/mottiltak</i> <i>Volum, skala, form, struktur, funksjon, uttrykk og tilpasning/ikke tilpasning</i> <i>KPA § 2.11.3.2 Landskap og vegetasjon</i> <i>KPA § 2.11.4 Forholdet mellom grønnstrukturformål og tilgrensende områder</i> <i>KPA § 2.12 Estetikk</i>	Virkninger av tiltaket på Groos er utredet i egen fagrapport. Fjern og nærvirkninger må vurderes også på industriveien.
Kulturminner og kulturmiljø <i>Fornminner</i>	

<i>Bevaringsverdig bebyggelse</i>	
Friluftsliv <i>Dagens bruk/potensiale, områdets viktighet, sti/korridor, type område</i> <i>KPA § 2.11.6 Stier og turveisammenhenger</i>	Sterke friluftsinnteresser på Grooseneset
Naturmangfold <i>KPA § 2.11.3.1 Naturmangfold</i> <i>Type natur (skog, strandsone, myr etc.)</i> <i>Naturtyper registrert i Naturbase og trua arter registrert i Artsdatabanken</i> <i>Kvalitet på eksisterende kartlegginger – er det behov for nye undersøkelser?</i> <i>Undersøkelse av fremmede arter, inkl. plan for håndtering av slike masser</i> <i>Vurdering av avbøtende tiltak</i> <i>Vurdering av naturmangfoldloven §§ 8-12 skal inngå i planbeskrivelsen</i>	Naturmangold er kartlagt på land. Kartlegging i sjø pågår.
Vannmiljø <i>I henhold til vannforskriften skal paragraf 12 vurderes når det skal fattes enkeltvedtak om ny aktivitet eller nye inngrep i en vannforekomst som kan medføre at miljømålene ikke nås eller at tilstanden forringes.</i>	Resipientundersøkelse gjennomført/pågår
Sjø og vassdrag <i>Byggeforbud i 100 m-beltet: Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.</i> <i>Planlagte tiltak i sjø eller langs strandsonen</i> <i>KPA § 2.5.2 Flom og byggegrense langs vassdrag</i> <i>KPA § 2.11.3.4 Vassdrag</i>	Ny pumpestasjon på Groos Ny permanent bru over Groosebekken Midlertidig bru over Groosebekken
Landbruk	Berørte arealet på Grooseneset kan utgjøres av av fulldyrka- eller dyrkbar jord. Hvis matjord berøres må den vurderes å flyttet til andre egnete arealer.

Miljøfaglige forhold <i>Luftforurensning</i> <i>Luktspredning - utredning gjennomført.</i> <i>Støy – utrednings gjennomført</i> <i>Radon</i> <i>Geoteknikk (fare for skred / sikker byggegrunn) utredning gjennomført.</i> <i>Sulfid – utredning gjennomført.</i> <i>Grunnforurensning</i>	
ROS <i>Fare for ras, flom, radon, brann, sjø/vann/vassdrag, erosjon.mm</i>	Samlingslokal ved Industriveien - Østerhusmonen. Kommunalt avfallsmottak på Bjønneveien.

Kart

Grunnkart og matrikelopplysninger		Merknader
	Digitalt grunnkart	Bestilles på kommunens hjemmeside: Bestille eiendomsinformasjon - Grimstad kommune
	Det er behov for oppmålinger	Det er sikre grenser i området. Det er ikke sikre grenser i området. Usikre grenser må være innmålt før planen sendes inn for behandling.
	Oversikt over hjemmelshavere, naboer og gjenboere	Bestilles på kommunens hjemmeside: Bestille eiendomsinformasjon - Grimstad kommune

Gjennomføring

Aktuelle rekkefølgekrav		Merknader
X	Tiltaket forutsetter utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg	Renseanlegg og ledninger
X	Tiltaket forutsetter utbygging/utbedring av annen infrastruktur	Bru over Groosebekken
X	Tiltaket forutsetter avbøtende tiltak på følgende temaer: natur	Ved felling av verdifulle trær.
X	Omdisponering av matjord	Ev. Ved Groos

Oppstart av planarbeid

	Planavgrensningen skal godkjennes av kommunen før planarbeidet kunngjøres. Annonsetekst, varslingsbrev, varslingsliste og evt. planprogram avklares med saksbehandler før utsendelse. Referat fra oppstartsmøtet skal følge varsel om oppstart.
	Konsulent oversender senest 1 uke før varslingsbrev: - Endelig annonsetekst i PDF- eller Word-format - Planavgrensning i jpg- eller pdf-format - Planavgrensning i SOSI-format

Komplett planforslag

Alt planmaterieell skal utarbeides av fagkyndige, jf. pbl. § 12-3.

12 ukers fristen for saksbehandling anses ikke som påbegynt før det innsendte planforslaget er fullstendig.

Krav til planleveranse	Dokument	Kommentar
Plankart		
	Leveres i pdf- og sosi-format.	Det er et absolutt krav at digitale plankart leveres i henhold til standardene "Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister".
Reguleringsbestemmelser		
	Leveres som eget dokument i pdf- og word-format.	Nasjonal mal for reguleringsbestemmelser skal brukes.
Planbeskrivelse		
	Med eventuell konsekvensutredning	
	ROS-analyse skal inngå i planbeskrivelsen	
	Leveres i pdf-format og i word-format	
Nødvendige illustrasjoner og modeller		
	Avklares etter hvert. Begge tiltakene, ved Bjønneheia og Grooseneset, skal minst redegjøres for i plan, perspektiv og snitt.	
	Veitegninger for veg og bru.	Omfatter horisontal og vertikalgeometri hvor stigning er påført med %, tverrprofiler og siktberegning. Skrånings- og fyllingsutslag skal fremkomme også av plankartet.
Kopi av utredninger, møtereferat, innspill/merknader etc. som har betydning for vurdering av planforslaget		
	Samtlige fagutredninger	
	Kopi av varslingsliste og varslingsbrev	
	Innspill og merknader oppsummeres av plan og landbruk. Oppsummeringene	

	skal kommenteres både av forslagstiller og plan og landbruk.	
	Innsendte merknader i originalformat	
	Dokumentasjon av samråds- og medvirkningsprosess	

Utgifter og gebyr

Utgifter i forbindelse med "Melding om oppstart" må forslagsstiller dekke.

Det samme gjelder utgifter til nødvendig fagkyndig bistand i planbehandlingen, f. eks. støyvurderinger, undersøkelser av forurenset grunn, arkeologiske undersøkelser o. l., uavhengig av når disse utføres.

Bekreftelser

Opplysninger som fremkommer fra det interne oppstartsmøte skal ligge til grunn for utarbeidelse av planforslaget. Dersom det går lang tid mellom oppstartsmøtet og offentlig ettersyn, gjør planavdelingen oppmerksom på at det kan komme inn skjerpende regler i overordna planer, som da vil bli gjeldende til tross for at oppstartsmøtet refererer noe annet. Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen.

Overordna planer og styringsverktøy

Et hvert planforslag skal behandles etter de overordna føringer som gjelder når endelig forslag er sendt inn og skal til behandling første gang. Det gjelder både nasjonale, regionale og kommunale lover, forskrifter og retningslinjer.

Nedenfor fremkommer de overordnede kommunale planer og føringer som foreligger på det tidspunktet oppstartsmøte er avholdt. Det er forslagsstiller selv som er ansvarlig for å holde seg oppdatert på eventuelle endringer eller nye planer som trer i kraft i etterkant.

Alle kommunale planer og føringer er på vår nettside: www.grimstad.kommune.no

Planforslaget må forholde seg til følgende statlige planretningslinjer etter pbl Kap. 6		
☒	x	2021 - Differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
☒	x	2024 - Statlige planretningslinjer for klima og energi
☒	x	2025 - Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet
☒	x	1995 - Barn og unges interesser i planleggingen T-2/08 Rundskriv – Om barn og planlegging

Planforslaget må forholde seg til følgende regionale planer etter pbl kap. 8 og øvrige planer		
☒	x	Regional vannforvaltningsplan for Agder vannregion, vedtatt 13.12.2021
☒	x	Regional areal- og transportplan for arendalsregionen, vedtatt 18.06.2019
☒	x	Regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder, vedtatt 20.10.2015
☒	x	Rammeplan for fylkesveinettet i Agder, vedtatt 13.03.2024

Kommunale bestemmelser og retningslinjer som gjelder for planområdet

			Fyll inn evt. kommentarer
☒	x	Kommuneplanens arealdel	
☒	x	Kommunedelplan for Grimstad byområde , inkl. kart og bestemmelser	
☒	x	Kommunedelplan for grønnstruktur og friluftsliv inkl. kart	
☒	x	Estetisk veileder	
☒	x	Vegnormal for Grimstad kommune	
☒	x	Forskrift om husholdningsavfall og Retningslinje for nedgravde avfallsanlegg	
☒	x	Veiledning for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap , Brann- og redningsvesen i Agder	
☒	x	Torg og gatebruksplan	