



Grimstad

Bjørn Støle

Støleveien 231
4887 GRIMSTAD

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Christine Bjørndal Tønnesen	PLAN-23/00170 oppgis ved alle henvendelser		10.09.2025

Vedtak - Endring av reguleringsplan for Støle 1

VEDTAK

På delegert myndighet og i medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 andre ledd, vedtar kommunedirektøren forslag til endring av reguleringsplan for Støle 1 med plankart revidert 06.03.23 og bestemmelser revidert 30.04.24.

FAKTA

Asplan Viak har fremmet forslag om endring av reguleringsplan for Støle 1. Store deler av reguleringsplan for Støle 1 ble regulert på nytt i detaljregulering for Stølehalvøya i 2018. Planområdet som er gjenstand for endring nå, er den gjenværende delen av den opprinnelige reguleringsplanen Støle 1 (1991). Hensikten med endringen er å tilpasse seg tilgrensende plan, Stølehalvøya, oppnå mer hensiktsmessig veiføring, samt tilpasse reguleringsbestemmelsene noe bedre til dagens standard.

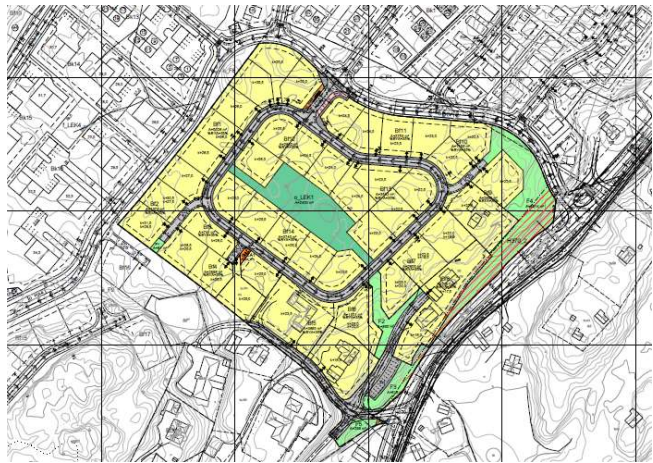
Utsnitt av gjeldende plan for Stølehalvøya og gjenværende del av Støle 1 viser at planområdene ikke er tilpasset hverandre (se utsnitt nedenfor).

Endringene som foreslås er som følger:

Tomtearealer og struktur er i all hovedsak opprettholdt som i gjeldende regulering. Adkomstveien i boligfeltet er lagt om i en sløyfe istedenfor en blindvei. Det er regulert inn eget areal for nedgravd avfallshåndtering. Vei høyder er justert for å sikre selvfall for avløp fra alle tomter ut til hovedanlegg i samleveien. Tomtene er angitt med planeringshøyde, men for å tilpasse tomtene best mulig til terreng og samtidig sikre avrenning til veigrøfter er det gitt mulighet for å kunne justere høyden med +/-1m.- Tomtene som er forutsatt å ha underetasje er angitt med to planeringshøyder. Det meste av grøntområdene er videreført, men noe er tatt bort eller justert.



Gjeldende plansituasjon



Endringsforslag

Endringsforslaget er varslet berørte offentlige myndigheter og parter. Det er kommet inn 5 merknader, 3 fra offentlige myndigheter og 2 fra private.

1. Statens vegvesen er positive til ny veistruktur og oppstramning av kryssløsning ved f_KV8. Frisiktsonene for kjørevei er godt ivaretatt. Det bes om at krav til frisikt mellom kjøreveg og de grønne korridorene inn til område o_LEK1 også blir innarbeidet i bestemmelsene.
2. Agder fylkeskommune skriver at endringen ikke berører viktige regionale eller nasjonale interesser. Fylkeskommunen har derfor ingen merknader.
3. Statsforvalteren i Agder anbefaler å opprettholde deler av grønnstrukturkorridoren mellom lekeplassen og regulert vei utenfor planområdet i nordvest, som er foreslått tatt ut.
4. Liv Merethe Ugland Larsen og Carl Christian Larsen (74/70) hør følgende innspill:
 - Mener at uttalelsesfristen er for kort
 - Vil at veien nord for Støleveien 194 skal flyttes lengre nord.
 - F_KV7 er tegnet inn på deres eiendom. Det aksepteres ikke.
 - Det er i gammel plan vist en korridor mellom 74/70 og 74/105, det bes om at denne bevares eller innlemmes i eiendom 74/70
 - Grøntkorridoren gjennom området bør bevares som i gjeldende plan fordi den følger en gammel ferdselsvei med kulturhistorisk verdi.
5. Anne Bundgaard og Benjamin Sanden (74/207)
 - Er negative til at grøntområdet i nordligste hjørnet av planen fjernes. Bebyggelse her kan redusere utsikt fra boligene i nr. 85, 87 og 21 (utenfor planområdet).
 - Ønsker at det etableres en adkomst til planområdet i det sørlige hjørnet av området, for å avlaste samleveien inn til Stølehalvøya.
 - Vil forsikre seg at boligene overfor bolig nr. 85 og 87 bygges på tilsvarende høyde som eksisterende bebyggelse.
 - Ønsker begrensning på høyde på bebyggelse.
 - Er imot at kotehøyder og maks byggehøyde økes fra gjeldende reguleringsplan.

VURDERING

Forslag til endring av reguleringsplan for Støle 1 er vurdert å kunne behandles etter reglene i pbl § 12-14, andre ledd. Kriteriene for å kunne behandle endringer etter disse reglene er at «*endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går ut over hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder*».

Adkomstveien til området er regulert i detaljregulering for Stølehalvøya. Endringsforslaget gjør en nødvendig tilpasning til adkomstveien, slik at planen kan realiseres. Det foreslås ikke nye formål, men tomter og veier er justert og tilpasset en forbedret løsning. Struktur, tomtearealer og grønnstruktur er i hovedsak opprettholdt. Området tilpasses omkringliggende planer.

Noen turdrag og grønne områder innenfor planområdet er videreført fra gjeldende plan, andre er erstattet med justerte løsninger. Grønnstrukturkorridoren som i gjeldende plan går fra det sentrale grønne området i midten av planen, og mot nord, er foreslått tatt ut. Dette er vurdert som akseptabelt og uten særlige konsekvenser for tilgang og fremkommelighet til grønne områder. Dette fordi korridoren i opprinnelig plan var del av en lengre korridor, men som nå er erstattet med andre formål i tilgrensende plan. Det vurderes som mer trafikksikkert å lede gående ut på fortau langs veien innenfor planområdet, og avstanden til andre grøntområder forlenges heller ikke med løsningen som foreslås.

Kommunedirektøren vurderer at foreslåtte planendring legger til rette for en forbedret veitrasé gjennom boligområdet, med sløyfe istedenfor blindvei med vendehammer. Strukturen i planen er den samme. Endringen sørger for å gi planområdet adkomst fra felles samlevei, noe som ikke er ivaretatt i detaljregulering for Stølehalvøya eller i gjeldende plan. Antall boliger er videreført, tomtene er justert noe for å tilpasses ny veisløyfe. Endring av bestemmelser om utforming og høyder er små. Bestemmelsene er i all hovedsak i samsvar med og en videreføring av bestemmelsene for tilgrensende plan, Stølehalvøya. Det vurderes som positivt og vil bidra til en enhetlig utforming av området.

Veistandard og avkjørsler er diskutert internt i administrasjonen. Optimalt skulle f_KV3 og f_KV5 kommet vinkelrett på veien, men ettersom veiene har god sikt og det er forholdsvis lite trafikk på disse er det vurdert at avkjørsler aksepteres.

I planforslaget er det tegnet inn byggegrenser og planeringshøyder på tomtene, samt maks byggehøyde, utnyttelse og avkjørselspiler.

Felles renovasjon er plassert og regulert med eget formål ytterst mot hovedadkomsten. Plasseringen vurderes å være gunstig, og det er positivt at det stilles krav om nedgravd anlegg. Det er også lagt inn rekkefølgekrav til etablering av renovasjonsanlegg før brukstillatelse innenfor planområdet kan gis.

Merknadene fra Larsen gjelder i stor grad forhold som ikke er endret fra gjeldende plan. Veiene det vises til videreføres som regulert i gjeldende plan og som eksisterende situasjon. Veien som ligger inn på deres eiendom er etablert slik, og vil være vanskelig å flytte. Her er kun eksisterende forhold regulert. Uttalefristen ved varslingen er gitt i henhold til departementets tolkning av forvaltningslovens regler for saker etter pbl 12-14 andre ledd. Kommunedirektøren vurderer derfor at det er gitt en rimelig høringsfrist. Hva gjelder grøntkorridoren som delvis er tatt ut av planen, er denne påpekt også i statsforvalterens merknad. Kommunedirektøren har vurdert endringen ovenfor.

Bundgaard og Sanden ønsker at grøntområdet i nord videreføres. Planendringen medfører at dette området omgjøres til boligformål. Kommunedirektøren vurderer det slik at det opprinnelige grønne området allerede er avkortet med regulering av Stølehalvøya, og konsekvensene av å omregulere til bolig er svært små med tanke på kvalitet. Det vurderes at planområdet ivaretar tilstrekkelig areal til lek og uteopphold.

Samlevei inn til boligområdet er regulert for å betjene hele boligområdet. Kommunedirektøren vurderer at adkomsten bør opprettholdes som forutsatt i gjeldende planer. Forslagstiller har også kommentert at det på grunn av høydeforskjeller er vanskelig å få til en god adkomst lenger ned mot Støleveien.

Hva gjelder bebyggelsens høyder er det gitt begrensning på 8 meter for gesimshøyde og 9 meter for mønehøyde i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser. Denne bestemmelsen er lik som for Stølehalvøya og for de boligene som nevnes i merknaden. Planeringshøyden for nye boliger nord i planområdet er lagt på kote + 25, og boligene 85 og 87 i Stølehalvøya ligger på ca. kote +25,4, altså omtrent

samme høyde.

KONKLUSJON

Kommunedirektøren har vurdert de foreslåtte endringene og finner at disse kan aksepteres. Endringsforslaget vedtas.

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

De vedtatte plandokumentene kan leses og lastes ned fra Grimstad kommune sine nettsider, www.grimstad.kommune.no. Vedtaket kan påklages av part eller annen med rettslig klageinteresse, jfr. forvaltningsloven (fvl.) § 28. Frist for å klage er satt til 01.10.2025. Eventuell klage fremsettes skriftlig til Statsforvalteren i Agder og sendes via Grimstad kommune til postmottak@grimstad.kommune.no eller til postboks 123, 4891 GRIMSTAD. Eventuelt krav om innløsning og erstatning for tap ved reguleringsplanen jf plan- og bygningslovens §§ 15-2 og 15-3 må være fremsatt senest 3 år etter denne kunngjøring.

Med hilsen
GRIMSTAD KOMMUNE

Christine Bjørndal Tønnesen
Arealplanlegger

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: 631289-01_Plankart
Detaljregulering Del av Støle 1 Planbeskrivelse
Detaljregulering Del av Støle 1_Bestemmelser
Svar på innkomne merknader
Innkomne merknader

Kopimottakere: AGDER FYLKESKOMMUNE
Aleksander Solheim
Anne Römpler Sanden
Arash Pouya
ASPLAN VIAK AS AVD ARENDAL
Benjamin Römpler Sanden
Brunåsen AS
Carl Christian Vollan Larsen
Christian Lomeland Therkildsen
Edda Aslaug Johansen
Eivind Støle
Heidi Skålid Støle
Ida Moripen Valand
Ida Nygård
Johan-Olaf Lilleøygard Tønnevold
Juana Lopez Tønnevold

Kristian Schlanbusch
Lena Håland Therkildsen
Line Duesund Svendsen
Liv Merethe Ugland Larsen
Ole Christian Alsand
Ole Christian Molland
Øystein Svendsen
Rune Skålid Støle
Samaneh Babaie
Silje Rosenberg Schlanbusch
Simon Ghouchbar Valand
STATENS VEGVESEN ARENDAL KONTORSTED
STATSFORVALTEREN I AGDER
Trond Hansen