

Oppdragsnavn: Bjørn Støle  
Oppdragsnummer: 631289-01  
Utarbeidet av: Roar Melsom  
Tilgjengelighet: Åpen  
Dato: 06.03.2023

## Detaljregulering for «Del av Støle 1», Grimstad kommune Endring iht. plan- og bygningslovens § 12-14 annet ledd

### 1. Innledning

Asplan Viak har utført forslag til revisjon av del av reguleringsplanen for «Støle 1» fra 1991, som omfatter eiendommen gnr. 74/bnr. 4 med tidligere fradelte boligtomter. Oppdraget er utført for grunneier Bjørn Støle.

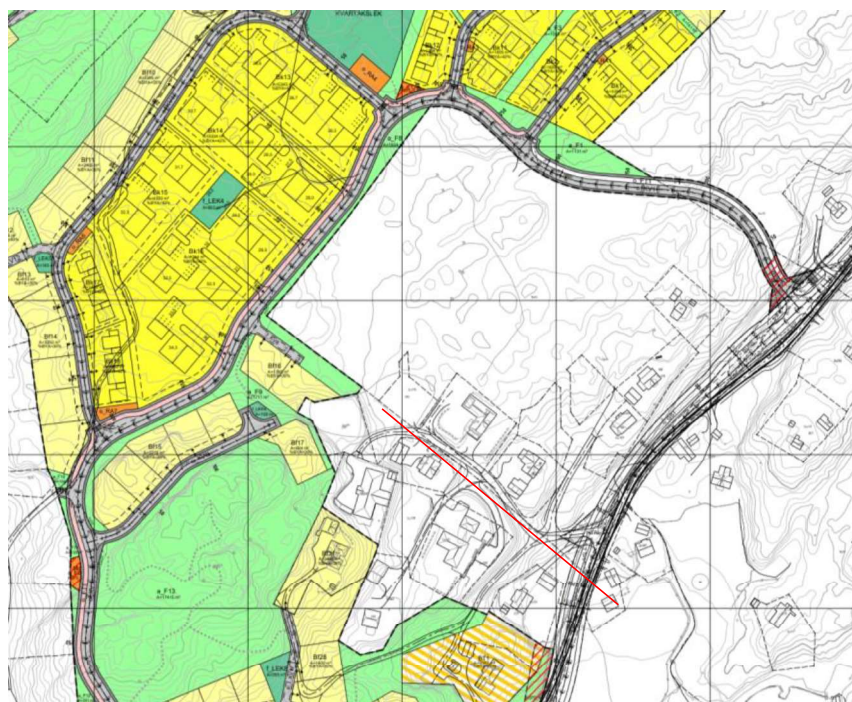
Den delen planen fra 1991 som omfatter del av Alsand Gård (gnr. 74/bnr. 133) ble regulert på nytt i detaljregulering for *Stølehalvøya boligområde*, vedtatt av kommunestyret 29.10.18. Planen omkranser området som nå tas opp til ny regulering på nord-, vest- og delvis på sydsiden.

Ny regulering for *Støleveien* langs østsiden, ble også vedtatt i møte 29.10.18. Denne planen grenser til og griper delvis inn i det opprinnelige planområdet.

Hovedhensikten med å revidere den gjenværende delen av den eldre håndtegnede planen fra 1991, er å tilpasse løsningene til den nye planen for naboområdet *Stølehalvøya*. Ny plan konstrueres etter gjeldende tegneregler og sosi-standard.

Forslag til plannavn: **Del av Støle 1.**

### 2. Planstatus



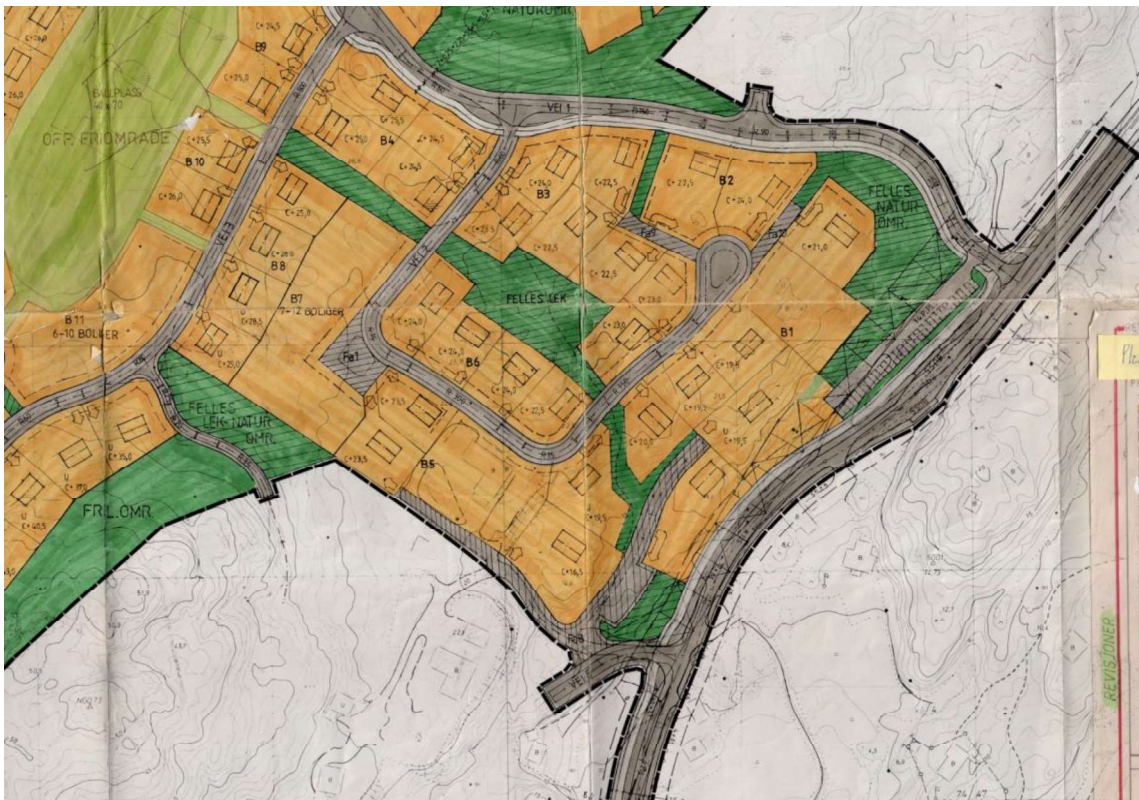
Utsnitt av detaljregulering for *Stølehalvøya boligområde*

Bildet viser utsnitt av gjeldende plan for *Stølehalvøya boligområde*, og Bjørn Støles eiendom med fraskilte boligtomter uten farger.

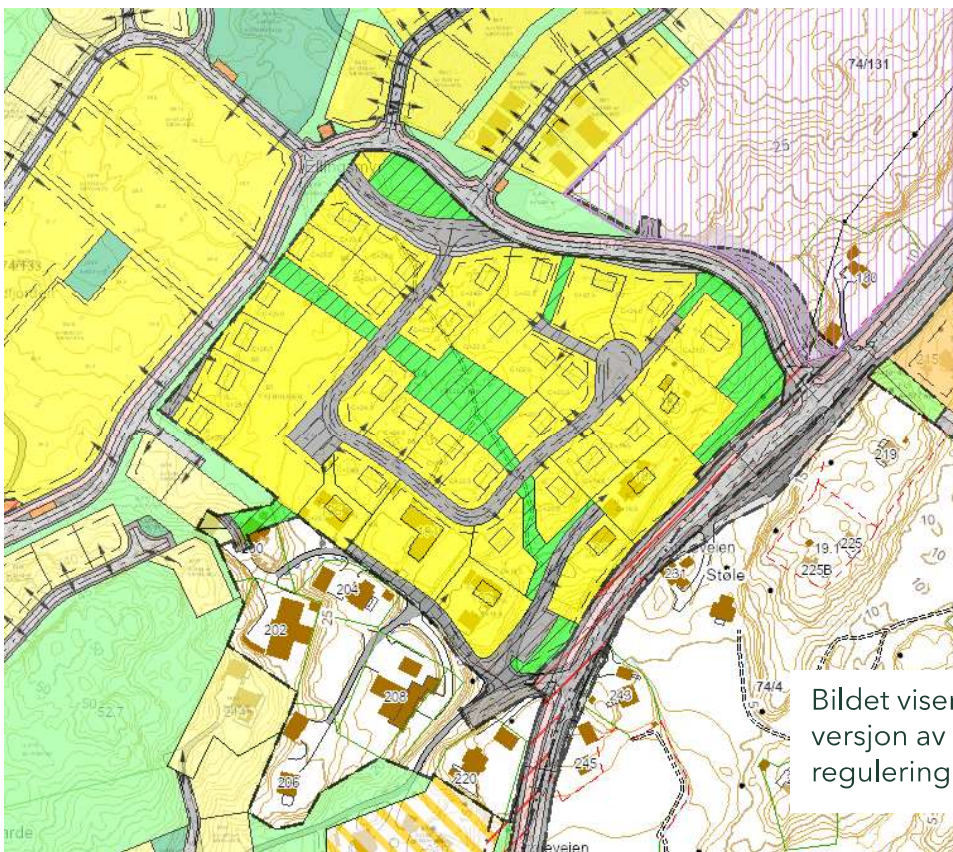
Område syd for den røde streken er uregulert. De eldre tomtene er utskilt fra *Alsand Gård*.

Reguleringsplan for ny *Støleveien* er vist med streker.

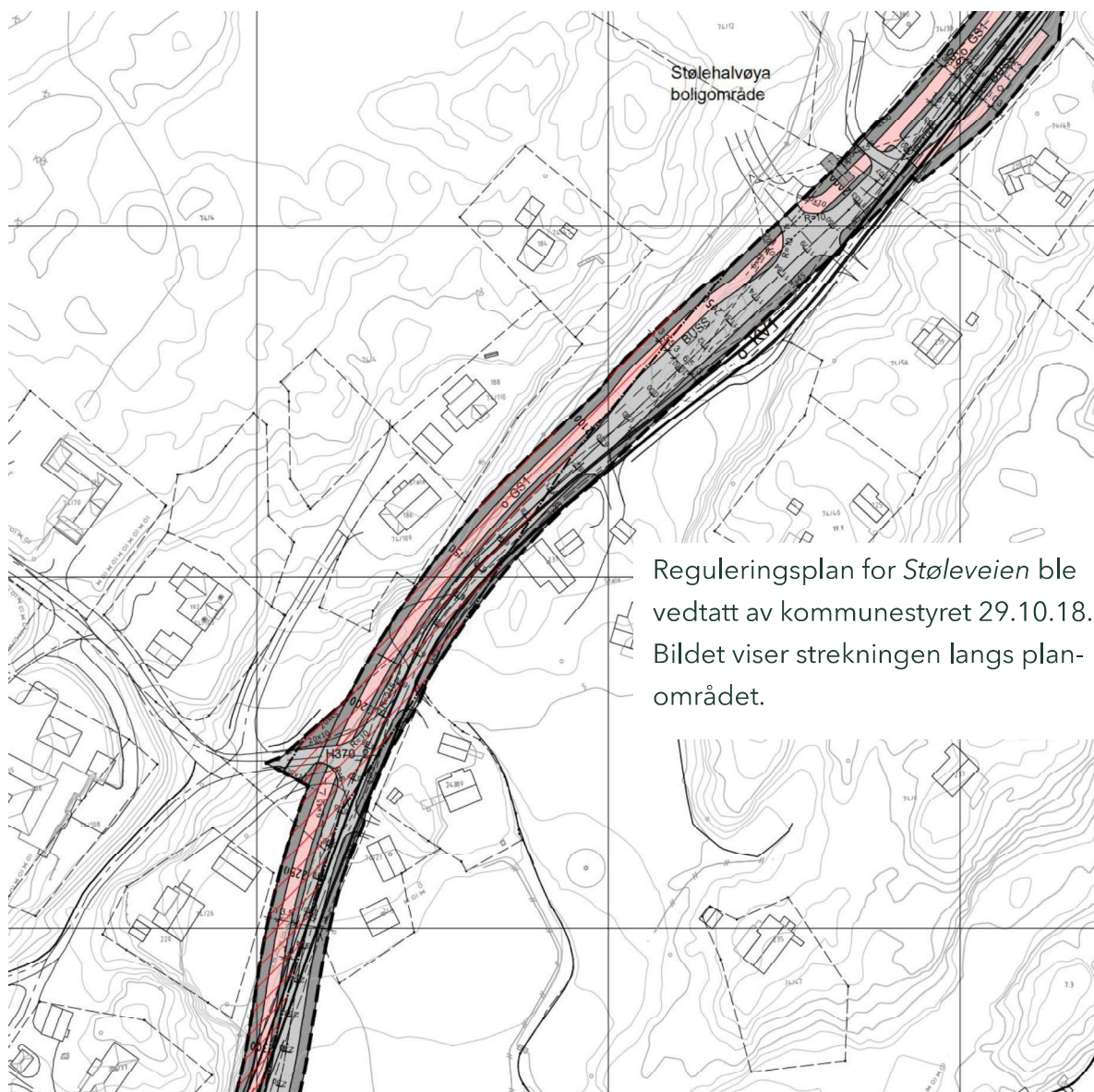
Bildet under viser utsnitt av dem opprinnelige (og någjeldende) planen fra 1991.



Utsnitt av reguleringsplan for Støle 1 vedtatt 17.10.1991



Bildet viser en digitalisert versjon av gjeldende regulering.



### 3. Forslag til revisjon

Bildet under viser forslag til reguleringsplan for *Del av Støle 1*, avgrenset av gjeldende reguleringer for *Stølehalvøya boligområde* og *Støleveien*. Samlevei-traséen langs nord-siden av og delvis inne på Bjørn Støles eiendom, ble justert ved regulering av *Stølehalvøya* for å oppnå dagens krav til stigning på 7 %. I den opprinnelige planen fra 1991 er stigningen på samleveien 10 %.

I revidert planforslag er struktur, tomtearealer og grønnstruktur i hovedsak opprettholdt som i gjeldende regulering. I stedet for å regulere atkomstveien inn i området som «blindvei» med snuplass, er veien lagt i en sløyfe tilbake til krysset med samleveien. Dette vil redusere trafikk og kjørelengde inne i området og lette vedlikehold og servicetransport. Samleveien ut til Støleveien som er felles for *Stølehalvøya* og *Del av Støle 1*, er i dag ferdig anlagt.

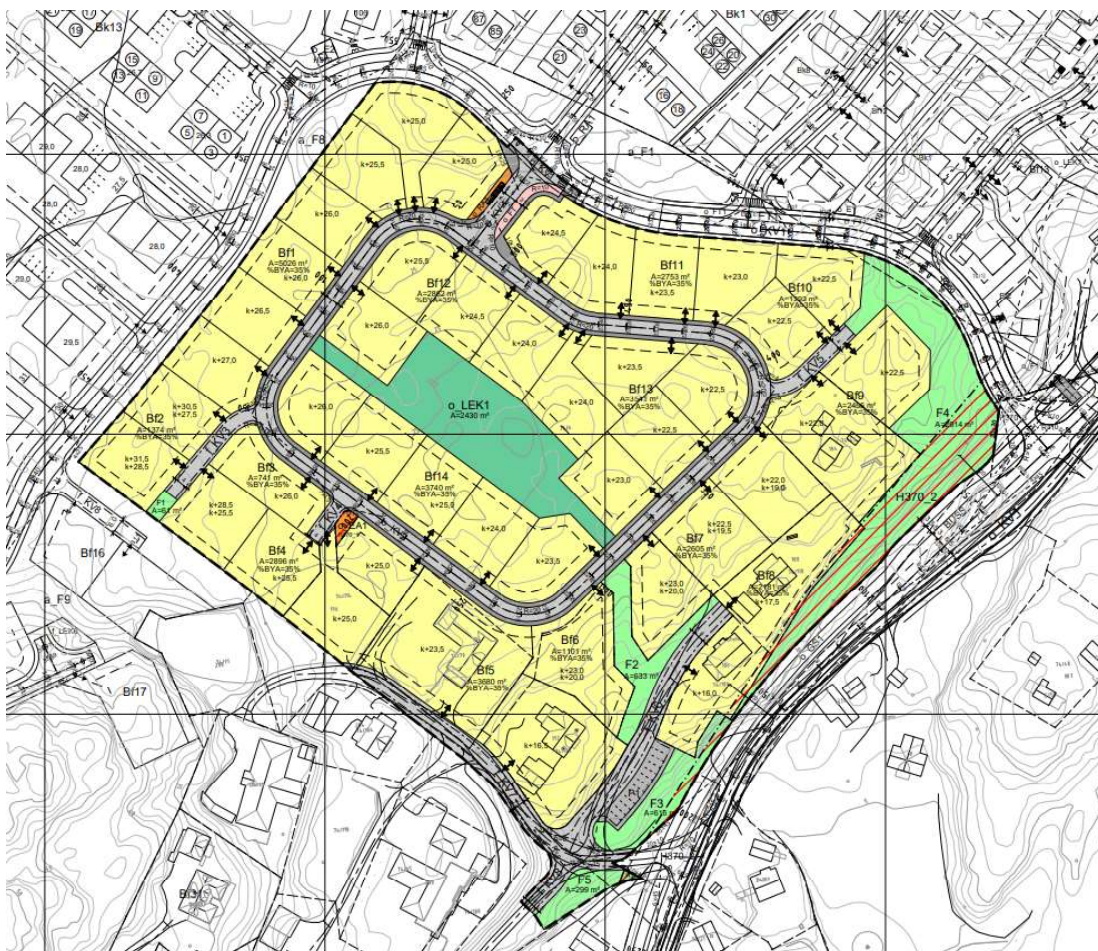
Omlegging av samleveien har medført at noe mer av Bjørn Støles eiendom blir liggende igjen på motsatt side av samleveien, avsatt til grønnstruktur med til samme et areal på 1 465 m<sup>2</sup>



I nytt planforslag er det avsatt eget areal til felles renovasjonsinnsamling basert på nedgravd anlegg.

Område for renovasjonsinnsamling

Bildet under viser forslaget til ny detaljregulering.



Foreløpig utkast til oppdatert plankart for Del av Støle 1

Bildet under viser nytt planforslag med røde streker sammenstilt med gjeldende regulering.



*Reguleringsplanen fra 1991 med nytt planforslag med røde streker*

Gjeldende regulering fra 1991 inneholder til sammen 33 eneboligtomter pluss en større tomt avsatt til «7 - 12 boenheter».

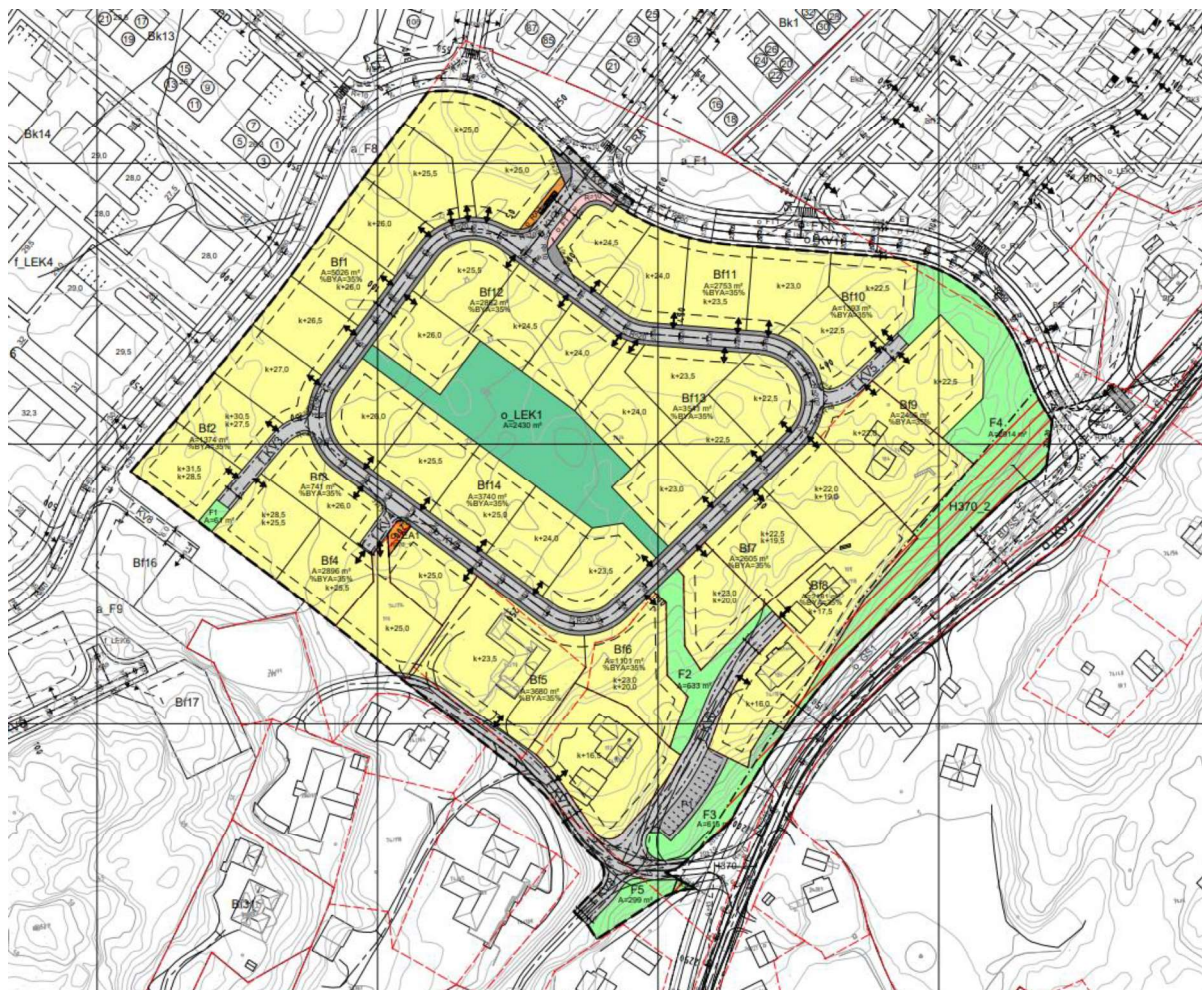
Nytt plankart inneholder 44 eneboligtomter medregnet tidligere fadelte og bebygde tomter. Lekeplass o\_LEK1 (2 430 m<sup>2</sup>) er lokalisert sentralt i området i prinsippet som i gjeldende plan, med grønnkorridorer ut til atkomstveien på 2 sider. En stiforbindelse ned mot Støleveien i øst og mot samleveien i nord er opprettholdt som i gjeldende regulering.

Veihøyder og tomteneivåer er i hovedsak i samsvar med gjeldende regulering. Veihøydene er imidlertid justert for å sikre selvføll for avløp fra alle tomter ut til hovedanlegg i samleveien via grønnkorridoren i nordøst. I planforslaget er tomtene angitt med et planeringsnivå i koteverdi. For å tilpasse tomtenes høyde best mulig til terreng og samtidig sikre avrenning til veigrøfter, er det gitt mulighet for å kunne justere høyden +/- 1,0 m. Tomter som er forutsatt å ha underetasje, er angitt med 2 planeringsnivåer.

Parkeringsplass P1 er beregnet for (og leies i dag ut til) fritidsbebyggelse uten egen kjøretøms- atkomst.

5 tomter er fradelt og bebygd og ytterligere 4 tomter er fradelt, basert på tidligere dispensjoner fra rekkefølgekravet om etablering av gang-/sykkelvei langs Støleveien og kravet om tilkoping til offentlig vann og avløp.

Bildet under viser nytt plankart med gjeldende tomte-/eiendomsgrenser med røde streker.



Revidert plankart med eiendomsgrenser

#### 4. Bestemmelsene

Bestemmelsene er gjennomgått og foreslått nye med tilsvarende innhold og redigering som bestemmelsene til reguleringsplan for *Stølehalvøya boligområde*.

#### 5. Prosess

Forslag til endring behandles i utgangspunktet etter en forenklet prosess iht. plan- og bygningslovens § 12-14 annet ledd. Kommunen har imidlertid tatt forbehold om at dersom det kommer inn innvendinger mot dette, må det vurderes om forslaget likevel skal behandles etter ordinær prosess.

Forenklet prosess innebærer at Asplan Viak sender ut forslaget på høring med 4 ukers uttalefrist. Etter fristen sendes forslaget inn til planenheten til behandling, sammen med mottatte merknader.

Ved forenklet prosess kan endringen normalt avgjøres ved administrativt vedtak.

Ved en ordinær prosess må det først kunngjøres at planen tas opp til revisjon med en frist for merknader, før et forslag kan sendes inn til behandling.

### **5.1 Behandling**

Forslag til reguleringsendring ble sendt på høring i post/brev 22.11.23, med uttalelsesfrist 15.12.23. Innkomne merknader kommenteres av Asplan Viak AS (AV) på vegne av oppdragsgiver, og er vedlagt som et eget notat.

Etter høringsperioden var avsluttet ble følgende endringer gjort i samråd med Grimstad kommune:

- Ny bestemmelse 6.4: rekkefølgekrav til opparbeidelse av renovasjonsområde.

\*\*\*