



ASPLAN VIAK AS AVD ARENDAL

Postboks 701
4841 ARENDAL

Saksbehandler, innvalgstelefon

Janne Thygesen, 37 01 75 93

Innspill til forslag om endring av reguleringsplan for Støle 1 i Grimstad kommune, i henhold til pbl. § 12-14 annet ledd

Viser til oversendelse fra Asplan Viak AS datert 22.11.2023, med forslag til endring av reguleringsplan for Støle 1, i henhold til pbl. § 12-14 annet ledd.

Hensikten med planendringen er å revidere gjenværende del av eldre håndtegnet plan fra 1991, og tilpasse løsningene til den nye planen for naboområdet Stølehalvøya vedtatt 2018.

I nytt planforslag er delen av grønnstrukturen i den gamle planen mellom lekeplassen og regulert vei utenfor planområdet i nordvest foreslått tatt ut. Vi vil anbefale at man opprettholder også denne delen av grønnstrukturen i planen fra 1991 – dette for å få en sammenhengende grøntstruktur gjennom planområdet som knytter lekearealet sammen med omkringliggende områder. Blant annet kan man få en enklere adkomst til kvartalslekeplassen i tilliggende plan.

Når det gjelder trafiksikkerhet viser vi til innspillet fra Statens Vegvesen i brev av 05.12.2023. Her anbefales det at friskt i krysningspunktene mellom kjøreveg og de grønne korridorene inn til området o_LEK1 innarbeides i bestemmelsene. Vi ber om at dette følges opp i planarbeidet.

Med hilsen

Bjørn Loland (e.f.)
faggruppeleder plan

Janne Thygesen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Statens vegvesen
Agder fylkeskommune

Postboks 1010 Nordre Ål
Postboks 788 Stoa

2605 LILLEHAMMER
4809 ARENDAL

Tonje Terkelsen

Fra: Håkonsen, Ingunn Dahlseng <Ingunn.Dahlseng.Hakonsen@agderfk.no>
Sendt: fredag 15. desember 2023 17:21
Til: Roar Melsom
Kopi: Postmottak SFAG; Postmottak Grimstad; STATENS VEGVESEN
Emne: Grimstad kommune - Uttalelse til endring detaljregulering del av Støle 1, jf. pbl § 12-14 annet ledd

Viser til oversendelse datert 22.11.2023.

Saken gjelder endring av reguleringsplan for Støle, etter forenkla prosess, jamfør pbl §12-14 annet ledd. Store deler av Stølehalvøya har blitt regulert i nyere tid. Endringen gjelder å oppdatere gjenværende del av eldre plan fra 1991 til dagens gjeldende tegneregler

Vi har vurdert at endringen vil ikke berøre viktige regionale eller nasjonale interesser fylkeskommunen har ansvar for og vi har derfor ingen merknader.

Med vennlig hilsen
Ingunn Dahlseng Håkonsen

Rådgiver, Planavdelingen
Mobil: +4790843226
E-post: Ingunn.Dahlseng.Hakonsen@agderfk.no



AGDER
fylkeskommune

Fra: Roar Melsom <Roar.Melsom@Asplanviak.no>
Sendt: onsdag 22. november 2023 10:31
Til: Postmottak SFAG <sfagpost@statsforvalteren.no>; AFK.Postmottak <postmottak@agderfk.no>; Firmapost <Firmapost@vegvesen.no>; AR.Postmottak <Postmottak@agderrenovasjon.no>
Kopi: bjorn.stole@hotmail.com; Postmottak Grimstad <Postmottak@grimstad.kommune.no>
Emne: Detaljregulering del av Støle 1, Grimstad

TIL: Statsforvalteren i Agder
Agder fylkeskommune
Statens vegvesen
Agder Renovasjon IKS

KOPI: Grunneier Bjørn Støle
Grimstad kommune, planenheten v/Christine Bjørndal Tønnesen

Reguleringsplan for *Støle 1* Grimstad kommune

Forslag til endring iht. plan- og bygningslovens § 12-14 annet ledd

Asplan Viak har utarbeidet forslag til endring for del av reguleringsplan for *Støle 1*, vedtatt av Grimstad kommunestyre i 1991. Forslaget til endring er utført på oppdrag for grunneier Bjørn Støle.

Forslaget er beskrevet i vedlagte notat datert 06.03.2023. Planenheten i Grimstad kommune har gjennomgått forslaget og har bekreftet i e-post 05.04.2023 at endringen kan varsles iht. plan- og bygningslovens § 12-14 annet ledd.

Frist for ev. uttalelse settes til: **15.12.2023.**

Uttalelser sendes i e-post til: arendal@asplanviak.no

Merk med «Regulering Støle 1».

Vedlegg:

- Notat datert 06.03.2023
- Bestemmelser datert 06.03.2023
- Plankart datert 06.03.2023

Med vennlig hilsen



Roar Melsom
Ingeniør
Analyse, plan og landskap

Kystveien 14
Postboks 701 Stoa
4808 Arendal

Direkte: 905 14 786
Sentralbord: 417 99 417

asplanviak.no
Abonner på vårt nyhetsbrev



Statens vegvesen

ASPLAN VIAK AS
Postboks 24

1301 SANDVIKA

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Marita Schei Hansen / 47442271

Vår referanse:
23/220556-2

Deres referanse:

Vår dato:
05.12.2023

Innspill til forslag til detaljregulering – Regulering Støle 1, Grimstad kommune

Vi viser til brev datert 22.11.2023 med forslag til endring av reguleringsplan for Støle 1 i Grimstad kommune.

Saken gjelder

Interne endringer i deler av den vedtatte reguleringsplanen fra 1991 «Støle 1». Hovedhensikten med revideringen er å tilpasse løsningene til den nye planen for naboområdet Stølehalvøya.

I hovedsak er arealdisponering opprettholdt som i gjeldende regulering, bestemmelsene er gjennomgått og foreslått nye som tilsvarer bestemmelsene i planen for Stølehalvøya boligområde. Atkomstveien er omregulert slik at den går i en sløyfe istedenfor som blindvei med snuplass, kryssløsninger er strammet opp, og tomter og øvrig arealer er tilpasset den nye kjøreveien i boligfeltet.

Statens vegvesens rolle i planleggingen

Statens vegvesen har ansvar for at føringer i *Nasjonal transportplan (NTP)*, *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging*, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Statens vegvesens samfunnsoppdrag er «å utvikle og tilrettelegge for et effektivt, tilgjengelig, sikkert, og miljøvennlig transportsystem».

Vi uttaler oss på vegne av staten som forvalter av riksveg og etaten sine egne kulturminner, og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport. Statens vegvesen sitt

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Langsævn 4
4846 ARENDAL

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

sektoransvar for vegnettet betyr at Statens vegvesen har et overordnet ansvar for at trafiksikkerhet, klima og miljøhensyn og helhetlig bypolitikk ivaretas i alle planforslag som berører samferdsel. Dette gir oss rett til å stille krav til både statlige, fylkeskommunale og kommunale veger, gater og løsninger for gående og syklende.

Planområdet grenser til fv. 3616 og kv. 2055, og det er Agder fylkeskommune og Grimstad kommune som er vegmyndighet for avkjørsler og byggegrenser for sine respektive veger. Statens vegvesens rolle i denne saken er som Statlig fagmyndighet.

Våre merknader til planforslaget

Statens vegvesen er positive til at området har fått en mer oversiktlig struktur og et bedre internvegnett, det er også positivt at kryssløsningen ved f_KV8 er strammet opp.

Frisiktsone for kjørevegen er godt ivaretatt i plankartet og planbestemmelsene. Av sikkerhetsmessige årsaker for de myke trafikantene, da spesielt med tanke på barn, bør det i bestemmelsene også innarbeides friskt i krysningspunktene mellom kjøreveg og de grønne korridorene inn til området o_LEK1. Her bør det lages bestemmelser for at det ikke skal plasseres tette eller høye gjerder og hekker som hindrer sikten i krysset. Disse kryssene bør også markeres tydelig for bilistene.

Vi har utover dette ingen merknader til endring av planen.

Med hilsen

Erling B. Jonassen
seksjonsleder

Marita Schei Hansen

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

AGDER FYLKESKOMMUNE, Postboks 788 Stoa, 4809 ARENDAL
STATSFORVALTEREN I AGDER, Postboks 504, 4804 ARENDAL

Tonje Terkelsen

Fra: Anne B <bundgaard18@hotmail.com>
Sendt: torsdag 14. desember 2023 19:35
Til: Tore Terkelsen
Kopi: 426bks@gmail.com
Emne: Re: Vedr. merknader til regulering Støle 1

Hej igjen,

Siden alle innvendinger senest må sendes inn d. 15. desember men at vi ikke har mottatt svar på forrige e-post så melder vi her (i tillegg til første e-post sendt d. 13. desember) at vi er i mot om kvotehøyder og maks høyde på bolig har blitt økt sammenlignet med gjeldende regulering.

Mvh
Anne Bundgaard og Benjamin Sanden

Fra: Anne B <bundgaard18@hotmail.com>
Sendt: torsdag, desember 14, 2023 12:22 pm
Til: Tore Terkelsen <Tore.Terkelsen@Asplanviak.no>
Kopi: 426bks@gmail.com <426bks@gmail.com>
Emne: Re: Vedr. merknader til regulering Støle 1

Tusen takk for rask tilbakemelding!

Vi har to oppfølgende spørsmål som vi umiddelbart ikke synes vi finner svaret på i papirene tilsendt.

Er det satt begrensninger for hvorvidt det må bygges 2 eller 3 etasjer?

Og er det i den nye reguleringsplanen gjort endringer i kvotehøyder, maks høyde på boliger og type tak sammenlignet med den gjeldende reguleringsplanen? I så fall ønsker vi å opplyses om dette.

Mvh
Anne Bundgaard og Benjamin Sanden

Fra: Tore Terkelsen <Tore.Terkelsen@Asplanviak.no>
Sendt: torsdag, desember 14, 2023 9:16 am
Til: bundgaard18@hotmail.com <bundgaard18@hotmail.com>; 426bks@gmail.com <426bks@gmail.com>
Kopi: Roar Melsom <Roar.Melsom@Asplanviak.no>; Bjørn Støle (bjorn.stole@hotmail.com) <bjorn.stole@hotmail.com>
Emne: Vedr. merknader til regulering Støle 1

Hei, jeg viser til dine spørsmål i eposten under.

Det er korrekt at K+ er en forkortelse for kotehøyde, høydene på reguleringsplankartet gjelder boligens gulv. Jeg vet ikke nøyaktig hvilken gulvhøyde eksisterende bolig nr. 85 og 87 har, men jeg antar det er ca 25 moh slik som de planlagte boligen på sørsiden.

Reguleringsbestemmelsene pkt. 3.1.2 sier at for boligenes høyde gjelder plan- og bygningslovens generelle krav, dvs maksimalt 8m høyde fra gjennomsnittlig opparbeidet utvendig terreng til gesims og 9m til topp møne. Jeg minner om at fristen for å sende ytterligere merknader er 15. desember.

Med vennlig hilsen



Tore Terkelsen
VAR-teknikk
Infrastruktur

Kystveien 14
Postboks 701 Stoa
4808 Arendal

Direkte: 975 44 538
Sentralbord: 417 99 417

asplanviak.no
Abonner på vårt nyhetsbrev

Fra: Anne B <bundgaard18@hotmail.com>

Sendt: onsdag 13. desember 2023 20.31

Til: Arendal <Arendal@asplanviak.no>

Kopi: 426bks@gmail.com

Emne: Regulering Støle 1

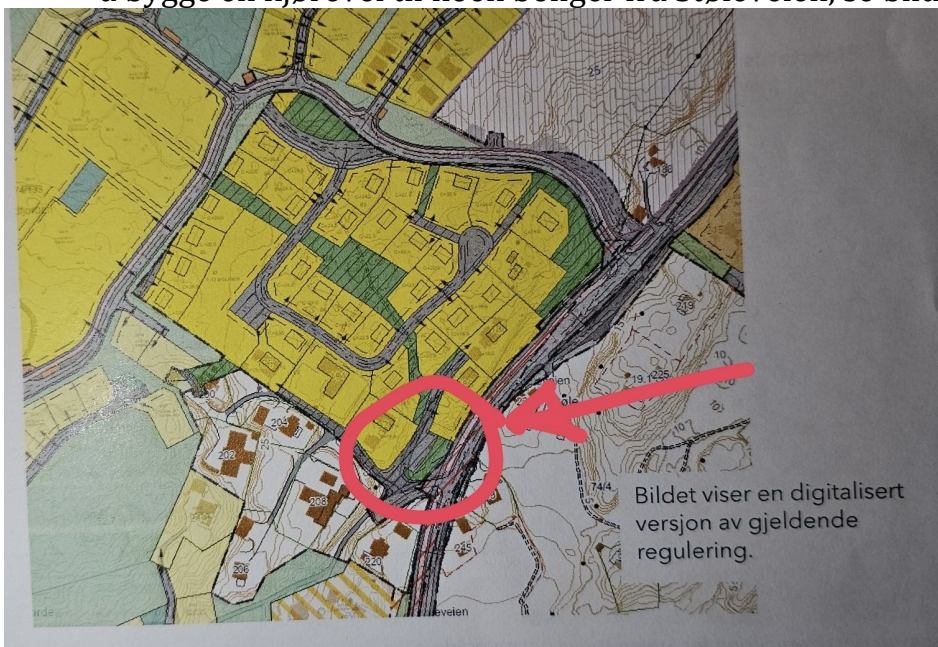
Hei,

Vi har noen merknader til reguleringsplanen for «Støle 1» samt et spørsmål ifm. Begrensning av høyde på boligene.

1. For det første er vi tilhengere av at grøntarealer bevares. Følgelig er vi i mot at nedenstående grøntareal fjernes og at boligene flyttes nærmere veien. Dette påvirker blant annet utsikten til bolig nr 85, 87 og 21 hvilket ikke var realiteten på kjøpstidspunktet. I verste fall kan dette ha innvirkning på pris ifm. Salg. I tillegg ønskes grøntarealet å bevares av sikkerhetsmessige hensyn da dette vil skape økt sikt rundt svingen.



2. For det andre ønsker vi at det vurderes hvorvidt det bør lages en ekstra kjørevei inn til feltet nede fra Støleveien. Alternativt om kjøreveien i in helhet flyttes fra Stølehalvøya til Støleveien. Dette av sikkerhetsmessige hensyn da adkomstveien til Stølehalvøya blir svært trafikkert når feltet er ferdigutbygget. Følgelig virker det unødvendig at enda et byggefelt kobles på nåværende etablert kjørevei, spesielt mtp at det allerede er planlagt å bygge en kjørevei til noen boliger fra Støleveien, se bilde under.



3. Videre ønsker vi å forsikre oss om at vi har forstått reguleringsplanen riktig og at K+ betyr kvotehøyde og at boligene overfor bolig nr 85 og 87 bygges på tilsvarende høyde?

4. Til sist er vi interesserte i å høre hvilke begrensninger det er satt mtp høyde på boligene som bygges. Det er ikke ønskelig at det ingen krav til høyde er eller at denne er ugunstig for boliger allerede bygget på Stølehalvøya. Om det er begrensninger ønsker vi å bli opplyst om disse før vi eventuelt kan komme med innvendinger.

Hører gjerne fra dere!

Mvh

Anne Bundgaard og Benjamin Sanden

Til Asplan Viak
4808 Arendal
arendal@asplanviak.no

Grimstad 14. desember 2023

Merknader til forslag til reguleringsendring Støle 1, Grimstad kommune

Vi er eiere av bolig med adresse Støleveien 194.

Forenklet prosess skulle innebære at forslaget skulle sendes ut med 4 ukers uttalefrist. Dato på følgebrevet er 22.11.2023 og det står at merknader må være sendt senest 15.12.2023. Det er ikke 4 uker. Brevet ble mottatt 27.11.2023 og fristen vår ble dermed under 3 uker.

I forslaget til endringene er det vist en samlevei inntil vår eiendomsgrense i nord. Det ønsker vi endret. Det er ikke 4 m til eiendomsgrense her og veien kommer for nærme vår bolig. Vi vil at veien skal flyttes nordover, slik at det blir 4 m fra våre bygg til nye eiendomsgrense mot vei. Alternativt at det legges en grønn korridor mellom vår bolig og veien.

Fellesvei f_KV7, syd for vår bolig, er tegnet langt inn på vår eiendom og dette aksepteres ikke. Veien må gå inn på eiendommen(e) i syd. Merkelig at ikke eiendommer i syd er tatt med i planen, når det først skal gjøres endringer. En ansatt i Oppmålingsenheten, Grimstad Kommune, hadde under en kartforretningen denne kommentaren: *Her er det laget veier som ikke står på noen kart og her må det omreguleres.*

Korridor er vist i planen fra 2018 mellom vår eiendom og nabo i øst. Denne bes opprettholdt, evt. tillegges vår tomt (i nytt forslag er tomte i øst sin eiendomsgrense lik vår eiendomsgrense og byggegrensen er svært nærme, her var det tidligere en korridor mellom tomtene. Tomtegrense og byggegrense bes flytte inn mot dagens bebyggelse på nabotomt i øst. Vi ønsker ikke bygg nærme felles grense. Ber derfor om at eiendomsgrensen vår mot øst blir liggende der byggegrensen er satt.

Håper dere kan foreta disse endringene før planen sendes inn til behandling. Vi ber om å få tilsendt dokumenter i saken videre.

Sluttkommentar

Grønncorridoren, som i gjeldende plan går gjennom hele området, er fjernet i det nye forslaget. Den gamle veien mellom Mollandskjær og Stølekilen har, etter vår mening, kulturhistorisk verdi og den bør bevares i en grønncorridor, som går gjennom hele området.

Med hilsen
Liv Merethe Ugland Larsen og Carl Christian Larsen

Kopi: Grimstad kommune, planavd.