



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 21/4338-73
Saksbehandler Klara Malene Bjørkli

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	27.01.2026

Reguleringsplan for del av Stølehalvøya - endring - vedtaksbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg vedtar forslag til endring av reguleringsplanen for del av Stølehalvøya med plankart og bestemmelser datert 27.10.25.

Vedlegg

Plankart_27.10.2025
Innkomne merknader_Forslagsstillers kommentarer
Innkomne merknader_originaler samlet
Planbeskrivelse_revidert 09.01.26
Planbestemmelser datert 27.10.25

Bakgrunn for saken

Gjeldende reguleringsplan for Stølehalvøya ble vedtatt av Grimstad kommunestyre 29.08.2011. Planen åpner for utbygging av bolig- og fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur. Det er nå fremmet forslag til endring av deler av planen for området ytterst på Stølehalvøya.

Forslagsstiller har bedt om at endringen behandles etter plan- og bygningsloven § 12-14, som gir adgang til å vedta endringer i reguleringsplan uten full planprosess, forutsatt at endringene ikke går utover planens hovedrammer og ikke i vesentlig grad påvirker hensynet til viktige natur-, frilufts- eller samfunnsinteresser.

Vurdering etter plan- og bygningsloven § 12-14

Plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd åpner for at reguleringsplaner kan endres uten full planprosess dersom:

- endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig,
- endringene ikke går utover hovedrammene i planen, og
- endringene ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Kommunedirektøren vurderer at disse vilkårene er oppfylt:

- Planens hovedformål og arealbruk videreføres, og endringen innebærer ingen utvidelse av

- Utbyggingsomfanget er redusert gjennom færre fritidsboliger.
- Terreng- og landskapshensyn er styrket sammenlignet med gjeldende plan.
- Tilrettelegging for allmenn ferdsel og friluftsliv er forbedret.

Kommunedirektøren vurderer derfor at endringsforslaget kan behandles og vedtas etter forenklet prosess i medhold av pbl. § 12-14.

Stølehalvøya hytteområde ligger ytterst på Stølepynten hvor det i kommuneplanens arealdel er avsatt et større område til fritidsbebyggelse. Omkringliggende arealer er avsatt til LNF-formål med hensynssone friluftsliv på de vestre delen av Stølepynten.

Boligdelen av reguleringsplanen omfatter 19 eneboliger og er i dag ferdig utbygd. Boligdelen er ikke omfattet av endringsforslaget som her foreligger til behandling.

Asplan Viak har utarbeidet forslag til endring av *del av reguleringsplan for Stølehalvøya* på oppdrag for selskapet Alsand Eiendom AS v/Ole Chr. Alsand. Hensikten med planendringen er å omarbeide den delen som gjelder område for planlagt fritidsbebyggelse på Stølepynten, samt å klarlegge eierforholdet til atkomstveien fra nåværende fv. 3616 og inn til hytteområdet. Etter ønske fra kommunen omfatter forslaget også deler av grønnstruktururområdene øst for Saulekilen, for å i

større grad sikre tilgjengelighet og gjennomføring av tiltak for allmennheten.

Støleveien er erstattet av ny regulering fra 2018, med foreslåtte endrede rekkefølgekrav til gjennomføring.

Forslaget til endring for *del av Stølehalvøya* ble sendt ut på høring av Asplan Viak AS i brev/e-post 25.05.22, med uttalefrist 20.06.22. Verken Statsforvalteren i Agder eller Fylkeskommunen har hatt innvendinger til behandlingsmåten etter forenklet prosess jf. pbl § 12-14. I sin høringsuttalelse berømmer Fylkeskommunen planforslaget for å gi bedre tilgjengeligheten for allmennheten i friluftsområdene.

Beskrivelse av endringsforslaget

I punktene under er det redegjort for de viktigste endringene som er foreslått i forhold til gjeldende regulering:

- Reduksjon i antall fritidsboliger fra tidligere plan, fra 42 til 30 enheter
- Endring av tomtestørrelser og justert plassering av fritidsbebyggelsen for bedre tilpasning til terreng og landskap
- Presisering av utnyttelsesgrad (BRA/BYA), byggehøyder og krav til terrengbehandling
- Endringer i intern veistruktur og parkering, herunder åpning for én parkeringsplass per tomt innenfor fastsatt BYA
- Endret og tydeligere struktur for stinett, inkludert universelt utformet tursti ned til sjøen
- Etablering av oppholds- og aktivitetsområder for allmennheten
- Justering av rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelse av Støleveien, med trinnvis gjennomføring

Formålet med endringene er å legge til rette for en mer landskapstilpasset og gjennomførbar utbygging, samtidig som tilgjengelighet for allmennheten styrkes sammenlignet med gjeldende plan.

Antall tomter og tomtestørrelse

Gjeldende regulering legger til rette for en utbygging med 42 tomter, med tomtestørrelser mellom 250 og 350 m² uten byggegrenser, og med en tillatt utnyttelse i BRA på 120 m² og i %-BYA på 30% «*inklusive plattinger, bearbeidede uteoppholdsareal*». Det er for øvrig stilt få krav til hvordan tomtene kan opparbeides.

I nytt planforslag er antall tomter redusert til 30, med en gjennomsnittlig tomtestørrelse på 691 m². Byggegrenser og bestemmelser fastsetter spesifikke krav til bebyggelsen og bebyggelsens plassering, og til tillatt utnyttelse, til terrengendringer og opparbeidelse av tomtene. Koller og høyder er avsatt med hensynssone med forbud mot inngrep, med sikte bevare landskapsformasjonene i området.

Regulering og gjennomføring av Støleveien

I gjeldende reguleringsplan stilles det krav om at Støleveien skal være gjennomført med «veistandard Sa2 i håndbok 017 med ensidig fortau» før første bolig og fritidsbolig kan tas i bruk. Hele strekningen av Støleveien fra kryss med fv. 420 ut til dagens snuplass ved Alsand gård, inngår i reguleringsplan for Støleveien vedtatt 27.10.18.

Veien er i dag opparbeidet og utvidet med gang-/sykkelvei i samsvar med vedtatt regulering fra fv.

420 fram til og med bussholdeplassen etter krysset med atkomsten inn til Stølevarden boligområde.

I nytt planforslag for *del av Stølehalvøya* er rekkefølgekravet for opparbeidelse av Støleveien endret til:

«Støleveien med tilhørende gang-/sykkelvei skal være opparbeidet i samsvar med gjeldende regulering for Støleveien, fram til og med regulert snuplass for buss ca. 250 m fra endepunktet ved atkomsten til Alsand Gård, før det gis ferdigattest/brukstillatelse byggetillatelse til første fritidsbolig i områdene BFF1 – BFF9.

Støleveien med tilhørende gang-/sykkelvei ut til og med regulert snuplass ved atkomsten til Alsand Gård, skal være opparbeidet i samsvar med gjeldende regulering for Støleveien, før det gis brukstillatelse/ferdigattest byggetillatelse til den 11. fritidsboligen i områdene BFF1 – BFF9.».

Eierform på adkomstveg

I gjeldende regulering er det stilt krav om at veien ut til hytteområdet skal reguleres som offentlig «for å legge til rette for allmennhetens rett til å bruke friluftsområdene på Stølehalvøya». I nytt forslag er veien og tilhørende p-plass regulert uten offentlig eierform, men med krav om at allmennheten skal sikres bruksrett ved tinglyst avtale mellom grunneier og kommunen.

Regulering og opparbeidelse av stier og oppholdssteder

I gjeldende reguleringsplan er stier på Stølepynten avsatt med sti-symbol uten krav til angitt standard. "Gangstiene" skal være opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til den 10. fritidsboligen. I nytt planforslag er stitraséer dels avsatt med hensynssone og dels med stisymbol for traséer som skal ha «kyststistandard. Det er stilt krav til at stier skal være etablert før det kan gis byggetillatelse til første fritidsbolig.

En ny sti fra parkeringsplassen for allmennheten ned til sjøen ved Saulekilen (avsatt med hensynssone H530_1) via lekeplassen, skal tilrettelegges for rullestolbrukere med stigning 1.10 og med fast grusdekke i min 1,5/maks 2,5 m bredde.

Det er avsatt 3 steder hvor det kan tilrettelegges for enkle tiltak som vil muliggjøre stedene for rekreasjon og opphold. Stedene er angitt med bestemmelsesområde, hhv. #31, 32 og 33.

Gravhaug

En nyoppdaget gravhaug er avsatt med hensynssone i samarbeid med fylkeskommunens kulturvernmyndighet.

Turkart

Det er utarbeidet forslag til informasjonstavle/turkart for grønnstrukturområdene i og utenfor planområdet. Turkartet skal være montert ved parkeringsplassen for allmennheten, før det gis byggetillatelse til første fritidsbolig.

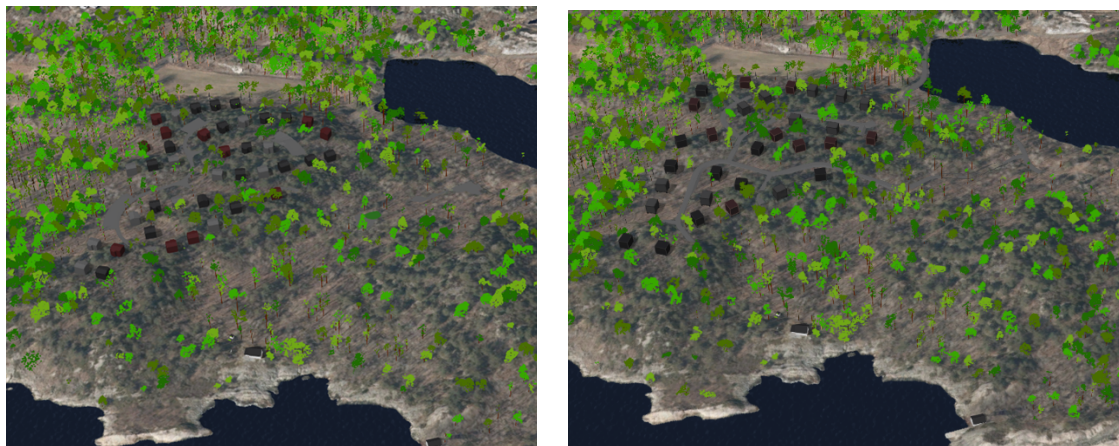
Kommunedirektørens vurderinger knyttet til de enkelte endringene

Endring i antall fritidsboliger og tomtestruktur

Endringsforslaget innebærer en reduksjon i antall fritidsboliger fra 42 til 30, samt en endring i

tomtestruktur med større gjennomsnittlig tomtestørrelse enn i gjeldende reguleringsplan. Samtidig videreføres maksimal tillatt hyttestørrelse på 120 m² BRA per enhet. Kommunedirektøren vurderer reduksjonen i antall fritidsboliger fra tidligere plan som et klart positivt grep. Færre enheter gir lavere samlet utbyggingspress, mindre trafikkbelastning og bedre mulighet for landskapstilpasning. Endringen vurderes samlet sett å gi en mer differensiert og tilpasset utbygging enn det gjeldende reguleringsplan legger til rette for, uten at planens hovedformål endres.

Forslagsstiller har laget en 3D modell hvor en kan sammenlikne ny plan med gammel plan. Det har vært et nyttig verktøy for å sammenlikne endringsforslaget opp mot gjeldende plan.



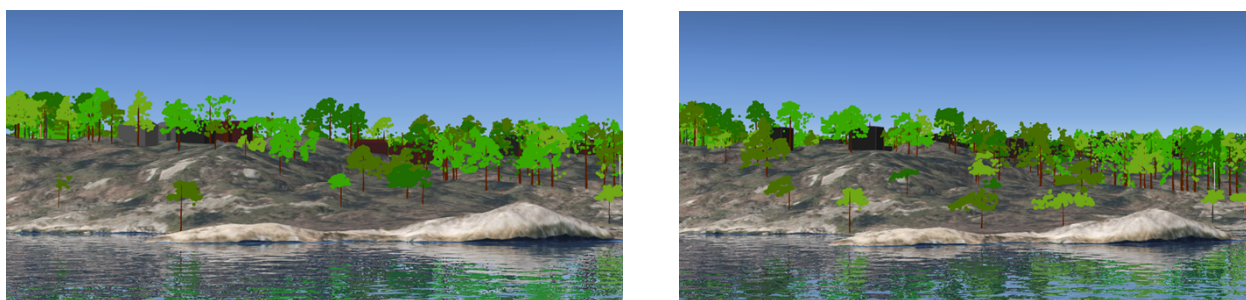
Figur 2 og 3: Bilde til venstre viser 3D modell av gjeldende plan, mens bilde til høyre viser utsnitt av 3D-modell av hvordan utbyggingen vil kunne bli som følge av endret planforslag.

Terrengtilpasning og landskap

Gjeldende reguleringsplan gir relativt vide rammer for terrenginngrep innenfor byggegrensene. I endringsforslaget er dette vesentlig strammet inn gjennom detaljerte bestemmelser om terrengbehandling, begrensninger på sprengning og høyde på forstøtningsmurer, samt bruk av hensynssoner for bevaring av naturmiljø.

Kommunedirektøren vurderer at disse endringene styrker landskapshensynet og gir bedre forutsigbarhet for både utbygger, naboer og kommunen. Kravene reduserer risikoen for store, irreversible terrenginngrep og bidrar til at bebyggelsen i større grad underordner seg landskapet. Dette vurderes som en klar forbedring sammenlignet med gjeldende plan.

Endringsforslaget legger ikke opp til at hytter kan oppføres nærmere sjø enn hva gjeldende plan gjør. 3D-modellen gir et inntrykk av hvordan hyttene vil bli eksponert sett fra sjø.



Figur 4 og 5. Utsnitt av 3D modell av hvordan de fremtidige hyttene vil ligge i terrenget sett fra sjø. Ny plan til høyre, gjeldende plan til venstre.

Trafikk og rekkefølgekrav for Støleveien

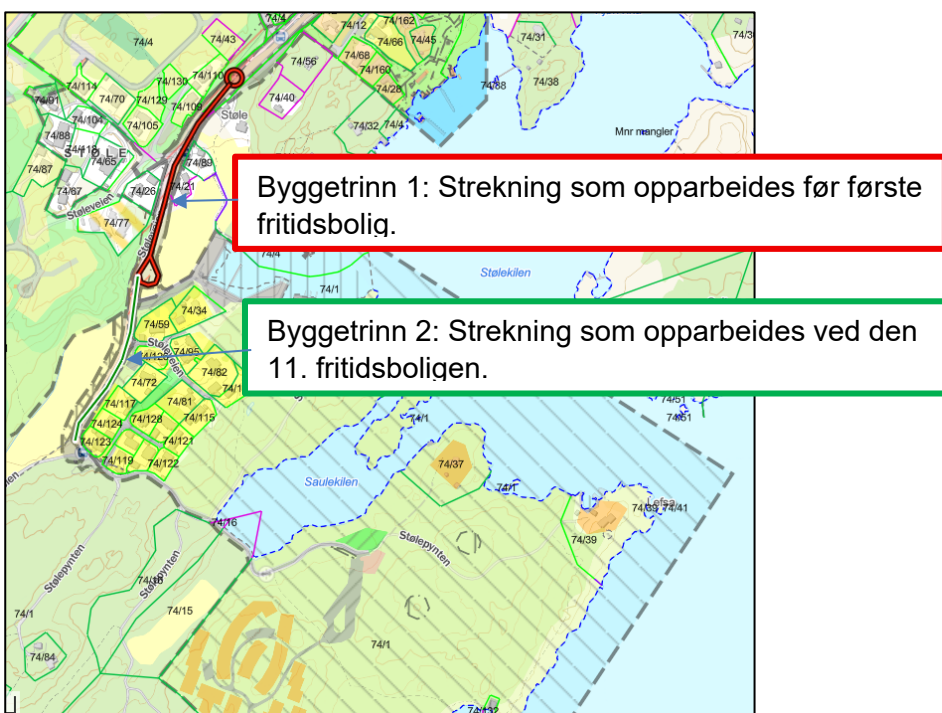
Trafikksikkerhet og opparbeidelse av Støleveien har vært et gjennomgående og sentralt tema både i gjeldende reguleringsplan, i tidligere dispensasjoner og i innkomne merknader til endringsforslaget. Kommunedirektøren legger til grunn at hensynet til trafikksikkerhet, særlig for myke trafikanter og kollektivtrafikk, er et tungtveiende samfunnshensyn i vurderingen av endringsforslaget.

Gjeldende reguleringsplan stiller krav om opparbeidelse av fylkesveien før utbygging kan finne sted, men erfaringer over tid viser at et absolutt rekkefølgekrav har gjort planen krevende å gjennomføre i praksis. Kommunedirektøren vurderer derfor at manglende gjennomføring av planlagt infrastruktur også representerer en reell risiko, både for trafikksikkerhet og for ønsket utvikling av området.

Endringsforslaget innebærer en justering av rekkefølgekravet ved at opparbeidelsen av Støleveien deles i to byggetrinn. Ref. forslag i planbestemmelsene;

«Støleveien med tilhørende gang-/sykkelvei skal være opparbeidet i samsvar med gjeldende regulering for Støleveien, fram til og med regulert snuplass for buss ca. 250 m fra endepunktet ved atkomsten til Alsand Gård, før det gis ferdigattest/brukstillatelse byggetillatelse til første fritidsbolig i områdene BFF1 – BFF9.

Støleveien med tilhørende gang-/sykkelvei ut til og med regulert snuplass ved atkomsten til Alsand Gård, skal være opparbeidet i samsvar med gjeldende regulering for Støleveien, før det gis brukstillatelse/ferdigattest byggetillatelse til den 11. fritidsboligen i områdene BFF1 – BFF9.».



Figur 6. Illustrasjon som viser foreslått utbyggingstrinn av Støleveien med tilhørende gs-veg.

Kommunedirektøren vurderer at denne løsningen ivaretar trafikksikkerheten på en forsvarlig måte, samtidig som den øker sannsynligheten for faktisk gjennomføring av veianlegget.

Det legges særlig vekt på at den mest trafikksensitive delen av veistrekningen, herunder snuplass for buss og tilrettelegging for kollektivtrafikk, skal være ferdig opparbeidet før det gis tillatelse til bruk av første fritidsbolig. Videre vurderes det som viktig at resterende del av Støleveien knyttes til et klart definert byggetrinn, slik at full opparbeidelse av veien ikke kan utsettes på ubestemt tid.

Kommunedirektøren vurderer samlet sett at den foreslåtte trinnvise løsningen gir en bedre balanse mellom hensynet til trafikksikkerhet, gjennomførbarhet og forholdsmessighet enn både gjeldende reguleringsplan og tidligere foreslåtte løsninger.

Parkering og intern veistruktur

I gjeldende plan er parkering i hovedsak løst gjennom felles parkeringsanlegg. Endringsforslaget åpner for én parkeringsplass per tomt, som inngår i tillatt bebygd areal. Kommunedirektøren vurderer at dette gir en mer funksjonell løsning og reduserer behovet for store felles parkeringsflater, som ofte innebærer betydelige terrenginngrep.

Samtidig vurderes den interne veistrukturen å være tilpasset et begrenset trafikkvolum og i samsvar med områdets karakter som fritidsområde.

Tilrettelegging for friluftsliv og allmennhet

Endringsforslaget innebærer en tydelig styrking av allmennhetens tilgang til området sammenlignet med gjeldende plan. Dette gjelder særlig etablering av sammenhengende stinett, universelt utformet tursti ned til sjøen, samt oppholds- og aktivitetsområder.

Kommunedirektøren vurderer at disse tiltakene gir økt kvalitet for allmennheten og bedre tilgjengelighet til strandsonen og naturområdene. At tiltakene knyttes til klare rekkefølgekrav, vurderes som viktig for å sikre faktisk gjennomføring.

Forholdet til natur- og kulturminnehensyn

Naturverdier og kulturminner er ivaretatt gjennom hensynssoner og presiserte bestemmelser. Kommunedirektøren vurderer at endringsforslaget ikke svekker vernet av viktige natur- eller kulturminneinteresser sammenlignet med gjeldende plan. På denne bakgrunn er kommunedirektørens vurdering at endringene i liten grad påvirker gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen og ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, jf. plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd.

Innkomne merknader

Det er mottatt merknader fra naboer, velforening og regionale myndigheter. Hovedtema i merknadene har vært:

- Trafikksikkerhet og rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelse av Støleveien.
- Omfang av terrenginngrep og landskapstilpasning.
- Allmennhetens tilgang til området og tilrettelegging for friluftsliv.
- Kulturminnehensyn og hensynssoner.

Forslagsstiller har etter dialog med kommunen revidert planforslaget, blant annet ved å:

- Tydeliggjøre rekkefølgekrav for Støleveien og knytte disse til konkrete byggetrinn.
- Innarbeide strengere og mer detaljerte bestemmelser om terrengbehandling.
- Presisere krav til stinett, oppholdsplasser og universell tilgjengelighet.

Kommunedirektøren vurderer at merknadene i hovedsak er tilfredsstillende ivaretatt i revidert planforslag. Det vises til vedlegg i saken hvor forslagsstiller har kommentert de enkelte merknadene. Merknadene ligger også vedlagt saken i sin helhet.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Endringsforslaget medfører ingen direkte økonomiske konsekvenser for Grimstad kommune. Opparbeidelse av infrastruktur, herunder vei, stinett og oppholdsarealer, forutsettes gjennomført av tiltakshaver i samsvar med reguleringsbestemmelsene og fastsatte rekkefølgekrav.

Endringen innebærer ikke nye kommunale investerings- eller driftsforpliktelser, og det er ikke lagt opp til kommunal forskuttering eller inngåelse av utbyggingsavtale. Eventuelle fremtidige kostnader knyttet til drift eller videre tilrettelegging vil forutsette egne politiske vedtak.

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at forslaget til endring av detaljregulering for del av Stølehalvøya samlet sett gir en bedre og mer balansert planløsning enn gjeldende reguleringsplan. Endringene innebærer redusert utbyggingsomfang, strengere krav til terrengtilpasning og landskap, samt en tydelig styrking av allmennhetens tilgang til området gjennom stinett og oppholdsarealer.

Videre vurderes justeringen av rekkefølgekrav for Støleveien å gi en mer realistisk og gjennomførbar løsning, samtidig som hensynet til trafikksikkerhet og kollektivtrafikk ivaretas på en forsvarlig måte.

Etter kommunedirektørens vurdering ligger endringene innenfor hoveddrammene i vedtatt plan, og de medfører ikke vesentlige negative konsekvenser for viktige natur-, frilufts- eller samfunnsinteresser. Endringene vurderes derfor å kunne behandles og vedtas etter plan- og bygningsloven § 12-14.

På denne bakgrunn anbefaler kommunedirektøren at Teknisk utvalg vedtar endring av detaljregulering for del av Stølehalvøya slik det fremgår av plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.