



Plan, miljø og landbruk

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår ref:

24/3778-8

Deres ref:

Dato:

29.11.2024

Endring av reguleringsplan for deler av Grømheia - varsel om vedtak

Vedtak

På delegert myndighet vedtar kommunedirektøren endring av reguleringsplan for deler av Grømheia med tilhørende plankart og bestemmelser, sist revidert 02.10.2024, jf. plan- og bygningslovens § 12-14 andre ledd.

Sammendrag

Trollvegg AS har utarbeidet forslag til endring av reguleringsplan for deler av Grømheia. Endringsforslaget vurderes etter forenklet prosess jf. plan- og bygningslovens § 12-14 andre ledd. Hovedformålet med planendringen er justeringer på boligtype, utforming og utnyttelse for områdene B2 og B3 samt tilhørende infrastruktur. Kommunedirektøren stiller seg bak de foreslåtte endringene.

Fakta

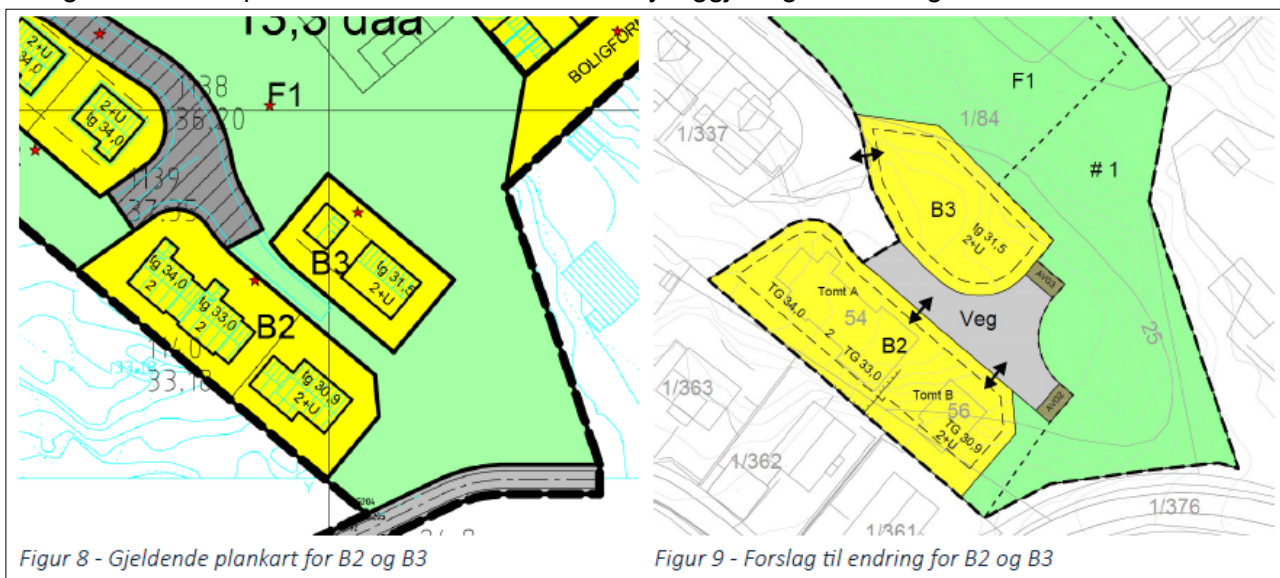
Trollvegg AS fremmer på vegne av tiltakshaver Kjell Bjellerås Jørgensen, om reguleringsendring for deler av reguleringsplan for Grømheia etter forenklet prosess. Hovedformålet med planendringen er justeringer på boligtype, utforming, utnyttelse, forlengelse av eksisterende vei og etablering av stier i friområder. Tiltaket har i all hovedsak tidligere vært til behandling, og gitt tillatelse til, gjennom en byggesak (dispensasjon). Vedtaket på dispensasjonssøknaden ble påklaget av naboer, men teknisk utvalg tok ikke klagen til følge. Vedtaket ble imidlertid opphevet av Statsforvalteren, blant annet som følge av mangelfull begrunnelse for dispensasjon.

Før vedtaket om dispensasjon ble opphevet av Statsforvalteren, ble det påbegynt grunnarbeid i området. Tiltakene ble imidlertid stoppet som følge av vedtaket. Evt. krav om videre tilbakeføring, oppretting og/eller oppfølging av evt. ulovlig tiltak, følges opp i egen sak uavhengig denne planendringen.

Følgende som foretas i planendringen er som følger (endringer i plankart og/eller bestemmelser):

- Boenheter: Endre antall boenheter fra 2 eneboliger til 1 enebolig med sekundærleilighet på B2 - tomt A
- BYA: Endre BYA fra BYA 300 m² til BYA 250 m² på B2 - tomt A
- Gesimshøyde: Øke gesimshøyde med 0,25 m for B2 og B3
- Tomtegrenser: Sikre fradeling kan skje i tråd med plan på B2 og B3
- Forstøtningsmur: Regulere inn at det kan etableres forstøtningsmur i tomtegrense på B2
- Takvinkel: Endre takvinkel for B2 fra 30-45 grader til 25-45 grader
- Byggegrense: Regulere inn byggegrense fram for eksakt plassering på B2 og B3
- Atkomst og avkjørselspil: Regulere inn atkomst fra til B2 og B3, samt avkjørselspil til boligtomtene innenfor B2 og B3
- Vendehammer: Regulere inn vendehammer for enden av B2 og B3
- Flytttte byggeområde B3: Flytte byggeområde B3 mot nordvest, slik det kan reguleres inn vendehammer for enden av B3
- Stitiforbindelse: Innregulering av stiforbindelse gjennom F1

Se også utsnitt av plankartet under for nærmere synliggjøring av endringene:



Planforslaget ble forelagt berørte parter i mai 2024. Naboene Yang, Knardahl og Felix samt fylkeskommunen kom med innspill og merknader til forelagte planforslaget. Naboene motsetter seg endringene da de mener den er for konfliktfylt og viser blant annet til at veiadkomsten ikke er bygd i tråd med gjeldende plan, tiltak utført i friområdet (F2), allerede gjennomført sprengningsarbeid og utførte tiltak i friområdet (F2). Agder fylkeskommunen har ingen merknader til planforslaget og vurderer at endringen er av lokal interesse. Merknadene er oppsummert og kommentert av forslagsstiller (vedlagt), og følger også med varslingsbrevet i sin helhet.

Vurderinger

Endringene som gjøres på plassering, utforming og utnyttelse vurderes som relativt små endringer. På tomt A innenfor B2 endres planen fra 2 eneboliger i kjede til én større enebolig med mulighet for sekundærleilighet. Samlet tillatt utbygd areal på denne tomten/dette området reduseres fra BYA

300 m2 til BYA 250 m2. Antall boenheter opprettholdes, selv om sammensetningen og type bolig endret.

Utbyggingsområdet B3 flyttes noe mot vest/nordvest. Med dette åpner det mulighet for å anlegges kjøreveg gjennom denne delen av området (ikke tidligere regulert), inkludert vendehammer i enden av veien. Dette vurderes som positivt og som en bedre og mer forutsigbar løsning enn hva gjeldende plan legger opp til.

Når det gjelder adkomstvegen for øvrig registrerer kommunedirektøren innspillene fra naboene som blant annet viser til at vegen ikke er bygget i tråd med gjeldende reguleringsplan. Den aktuelle vegen er allerede opparbeidet og har vært i bruk i mange år. Den ligger delvis på eiendommen til Bjellerås Jørgensen og delvis på eiendommene til naboene innenfor område B1 i eksisterende plan (blant annet naboene som har kommet med innspill i planendringen). I denne reguleringsendringen er det ikke vurdert om eierforhold og brukrett/driftsplikt for denne adkomstveien. Dette er privatrettslige forhold som det ikke tas stilling til som en del av plan. Det legges imidlertid til grunn at denne vegen har vært opparbeidet og brukt i mange år slik den ligger. Dette er en regulert felles adkomst/vei og vegloven kan gi føringer på hvem som kan bruke og skal drifte denne vegen. Er det likevel uklare forhold mellom naboene på dette punktet, kan saken om bruksrett løftes opp til jordskifteretten. Kommunedirektøren legger til grunn at intensjonen til eksisterende plan er at både område B2 og B3 skal benytte samme adkomstvei som for boligene i B1. Uenigheten om dette punktet, vurderes ikke som så konfliktfylte at endringene som er foreslått ikke kan behandles etter forenklet prosess jf. plan- og bygningslovens § 12-14 andre ledd.

De øvrige endringene på høyder, takvinkler, adkomster, m.m. vurderes ikke å påvirke naboer eller omgivelser i nevneverdig grad hva angår landskapsvirkning og sol-/skyggeforhold.

Planen legger videre opp til å etablere stier gjennom friområde F1. Dette blir gode snarveier mellom de forskjellige veiene og lekeområdene i Grømheia og videre mot sør og eksisterende gang- og sykkelvei (utenfor planområdet). Stiene skal tilpasses eksisterende terreng. Selv om dette ikke blir brøytete turveier, vurderes det likevel som positive tiltak for å fremme ferdsel i og gjennom området, både for beboere og allmennheten, gammel og ung.

For øvrige beskrivelser og vurderinger av de foreslåtte endringene, vises det til den vedlagte søknaden for planendringen som ligger vedlagt.

Konklusjon

Kommunedirektøren stiller seg bak de foreslåtte endringene. Planforslaget vurderes til ikke å påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke gå utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder i en negativ retning. Planforslaget kan dermed behandles i tråd med plan- og bygningslovens § 12-14 andre ledd og kommunens delegeringsreglement.

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, jf. forvaltningsloven § 28. Frist for å klage er satt til 20.12.2024. Eventuell klage fremsettes skriftlig og sendes til Grimstad kommune brev pr epost

postmottak@grimstad.kommune.no, alternativt pr. brev til Grimstad kommune, Postboks 123, 4891 GRIMSTAD. Eventuelle 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 varslingen.

Vennlig hilsen

Hans Tveitereid
Enhetsleder
+47 95124488

Brevet er godkjent elektronisk.