

Søknad om planendring av Reguleringsplan for Grømheia, P47, ikraftsatt 03.08.1995

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14, søker Trollvegg AS, på vegne av tiltakshaver Kjell Bjellerås Jørgensen, om reguleringsendring etter forenklet prosess for deler av gjeldende reguleringsplan for Grømheia, planid: P47, ikraftsatt 03.08.1995.

Bakgrunn for planarbeidet

Kommunen v/ Teknisk utvalg godkjente søknad om rammetillatelse og dispensasjon i møte den 25.04.2023. Vedtaket ble påklaget av Grimstadadvokatene ved advokat Marius Staurset på vegne av naboene, Arve Knardahl og Mari Felix i brev av 29.05.2023. Kommunen tok ikke klagen til følge i møte den 04.07.2023. Saken ble deretter oversendt Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse.

Statsforvalteren i Agder opphevet, i sitt vedtak av 07.02.2024, kommunen sitt vedtak av 25.04.2023 pga. mangelfull begrunnelse for dispensasjonen. Det vil si at det ikke lenger foreligger en tillatelse til tiltak på eiendommen.

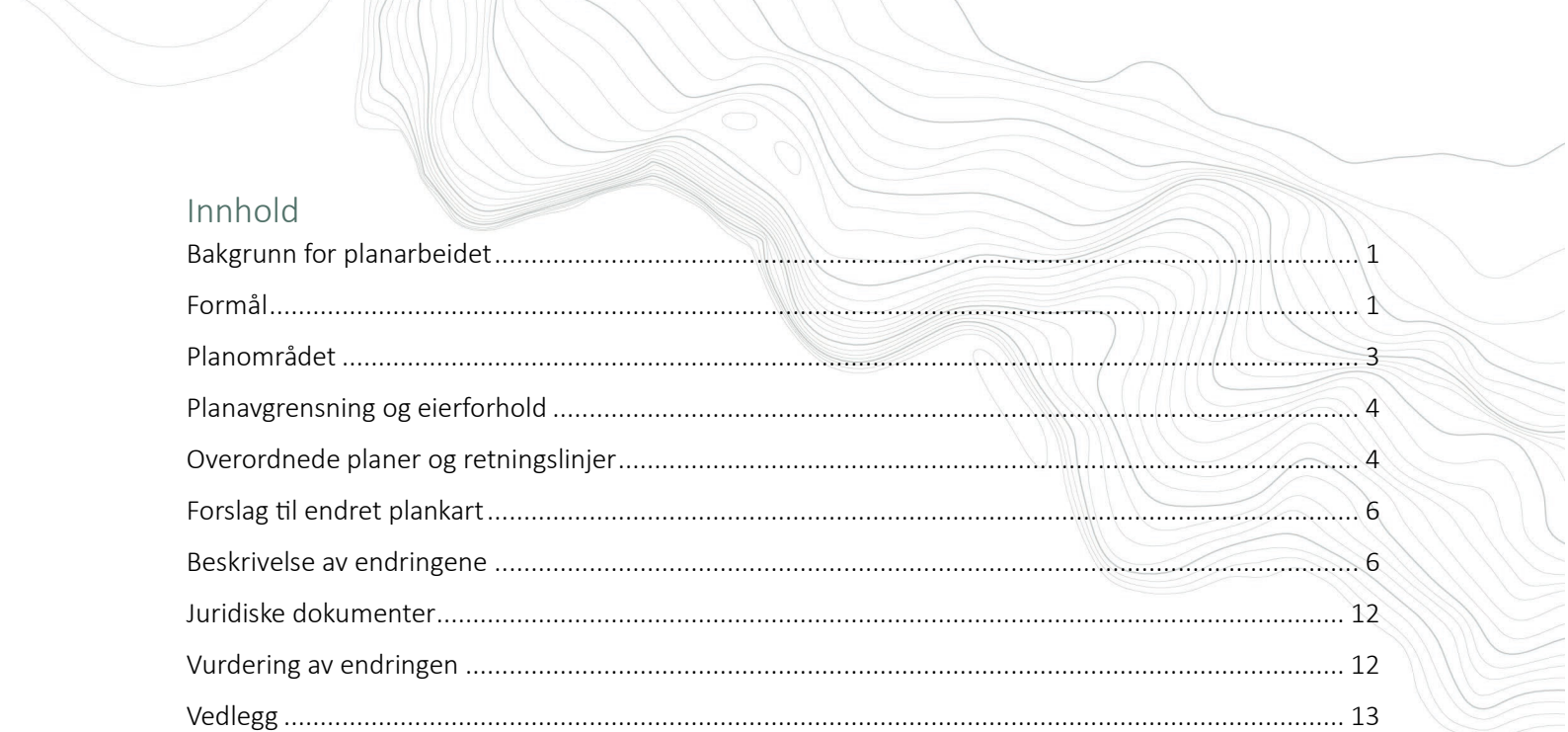
Administrasjonen i Grimstad kommune anbefalte tiltakshaver om å søke endring av plan etter forenklet prosess. På bakgrunn av dette sendes det inn søknad om reguleringsendring etter forenklet prosess etter plan- og bygningslovene § 12-14.

Formål

Hovedformålet med planendringen er å tilpasse gjeldende plankart og bestemmelser få å kunne oppføre boligene Teknisk utvalg har gitt rammetillatelse for innenfor felt B2. Det er også foreslått endringer for B3 for å sikre disse kan oppføres iht. dagens krav i TEK17 uten å måtte gjennom en dispensasjonssøknad eller ny reguleringsprosess. Etter tilbakemelding fra kommunen er det regulert inn atkomst til boligene og vendehammer.

Endringspunktene er innarbeidet i forslag til 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
- **Flytte byggeområde B3:** Flytte byggeområde B3 mot nordvest, slik det kan reguleres inn vendehammer for enden av B3
- **Stiforbindelse:** Innregulering av stiforbindelse gjennom F1



Innhold

Bakgrunn for planarbeidet.....	1
Formål.....	1
Planområdet	3
Planavgrensning og eierforhold	4
Overordnede planer og retningslinjer.....	4
Forslag til endret plankart	6
Beskrivelse av endringene	6
Juridiske dokumenter.....	12
Vurdering av endringen	12
Vedlegg	13

Planområdet

Planområdet ligger i et veletablert boligområde på Grømheia. Planområdet ligger sentrumsnært ca. 1,5 km vest for Grimstad sentrum. Planområdet er omfattet av gjeldende reguleringsplan for Grømheia, P47 ikraftsatt 03.08.1995. Området er ferdigutbygd med unntak av B2 og B3, som er de siste i feltet.



Figur 2 - Flyfoto av planområdet i kontekst



Figur 1 - Skråfoto av planområdet



Figur 3 - B2 - tomt A – Tomten er klargjort for bygging, sett fra nord

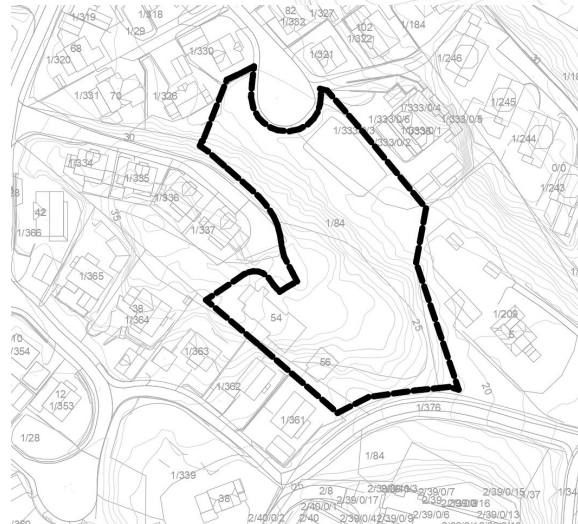
Planavgrensning og eierforhold

Planområdet, som omfattes av endringen, ligger innenfor gbnr. 1/84. Gnbr. 1/84 er eid av to grunneiere Kjell Bjellerås Jørgensen og Kenneth Lykke Jensen. De eier også tilgrensende arealer, se kart. Forslag til endringer er fremlagt begge grunneiere.

Planområdet omfatter boligfeltene B2 og B3, og tar med seg friområdet F1 og del av areal regulert felles atkomstvei FA i gjeldende plan.



Figur 4 - Gbnr. 1/84



Figur 5 - Planavgrensning

Overordnede planer og retningslinjer

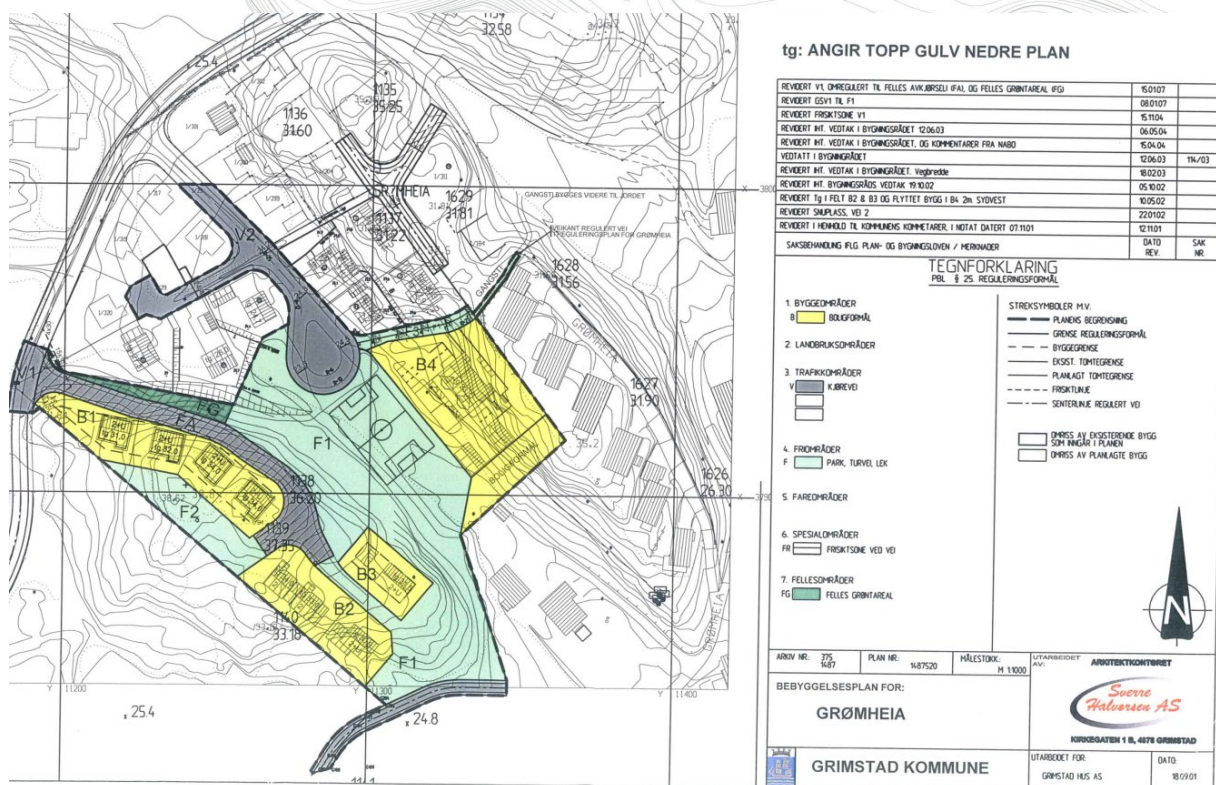
Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan for Grimstad kommunen, vedtatt av kommunestyret 27.10.2020 er området som omfattes av planendringen avsatt til «boligbebyggelse».

Gjeldende plan

I gjeldende reguleringsplan for Grømheia, P47 ikraftsatt 03.08.1995 er området som omfattes av planendringen regulert til boligformål, friområde og fellesatkomst.

Det er foretatt flere mindre endringer siden planen ble vedtatt. Det ble vedtatt en mindre endring av veien som gir atkomst til boligene innenfor B1, B2 og B3. 15.01.07 ble det vedtatt å endre vei V1, vei til FA, fellesavkjørsel. Endringen er ikke digitalisert i kommunens kartløsning. Men ligger under «plandokumenter -> bebyggelsesplan for A6».



Figur 6 – Bebyggelsesplan for A6, sist datert 15.01.07

Det følger av de tilhørende reguleringsbestemmelsene for bebyggelsesplan for del av Grømheia, område A6, del av A8 og F2, § 3 at:

3.1 Områdene B1, B2 og B3 skal benyttes til boliger med tilhørende garasjer og uthus og med antall boliger som vist på planen. Utbyggingen av områdene B1 og B2 skal byggemeldes samlet. Bebygget areal for den enkelte tomt skal ikke overstige 150 m². Bebyggelsen skal plasseres som vist på bebyggelsesplankartet og ihht. de høyder som er angitt.

3.3 Det må legges stor vekt på bebyggelsens utforming og plassering slik at bygninger får en god landskapsmessig plassering.

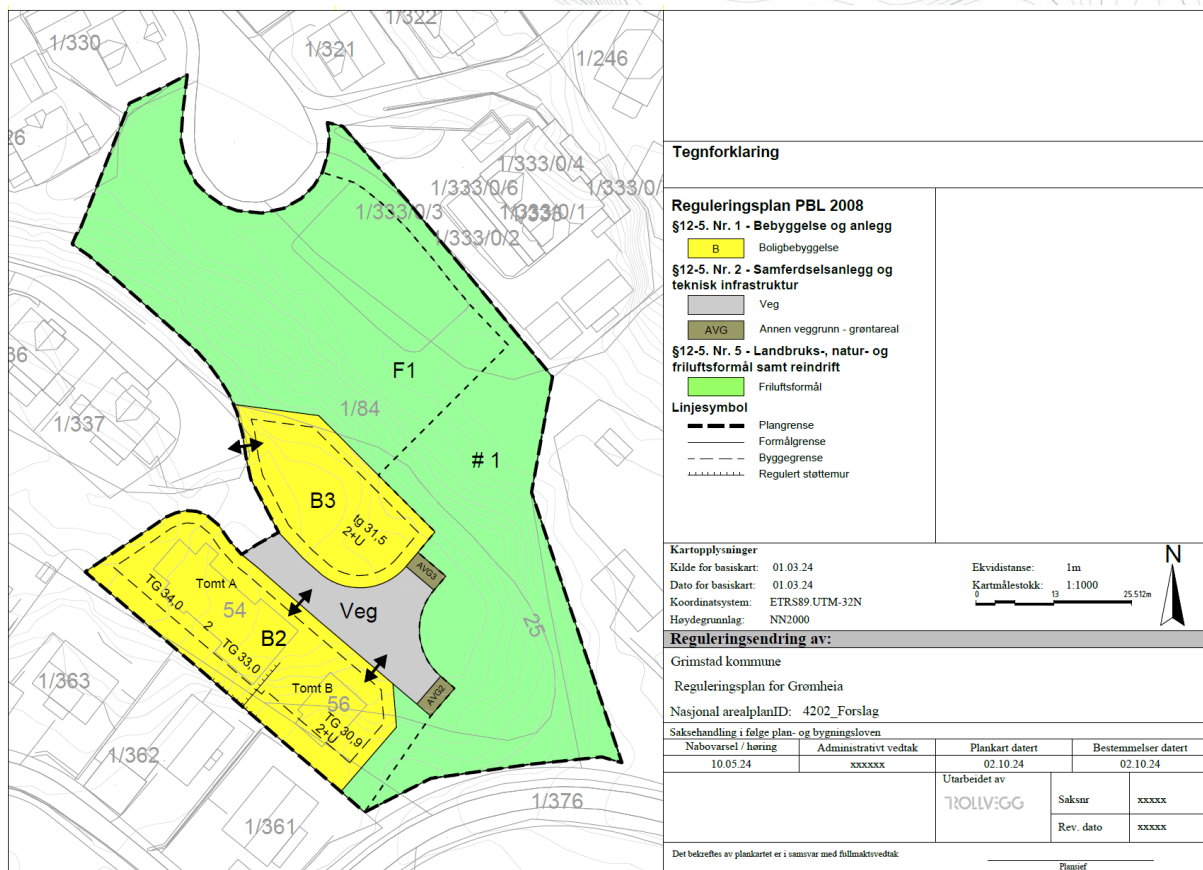
3.4 Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen.

3.5 For område B1, B2 og B3 kan bygninger oppføres i 2 etasjer pluss underetasje. 2. Etasje defineres som etasje under skråtak (loftsetg.). Gesimshøyde skal ikke overstige 5,5 m, og mønehøyde skal ikke overstige 9.5 m. Max gesimshøyde kan på deler av bygget, for område B1, økes til 7 m. Alle angitte høyder er gjelder fra mest eksponerte fasade. Med mest eksponerte fasade menes høydeforskjellen mellom møne eller gesims og det laveste punktet på planert terreng. Det ytterste bygg i område B2 kan oppføres i 2 etasjer pluss underetasje. Etasje skal være etasje under skråtak uten gesimshøyde i ytterkant av grunnflate for bygget. Videre skal bygget oppføres med gulvhøyde i hht siste reviderte kart datert 10.05.02. For område B4 kan bygninger oppføres i terrassert bebyggelse eller rekke/kjedebebyggelse og kan oppføres med 3 etasjer inklusive underetasjer. Etasje under tak (Loftplan definert som etasjeplan i hht byggeforskriftene) tillates i tillegg. Bygg i område B4 skal ikke rage høyere enn max kote 34,5 m over havet. I underetasje tillates garasjer plassert. Garasjene må bygges i hht forskriftene.

3.6 Bygningene skal ha saltak eller avledede takformer. Mindre takoppbygg, arker o.l. kan tillates. Takvinkel skal være mellom 30 og 45 grader.

Dette er et utsnitt fra gjeldende bestemmelser. Gjeldende bestemmelser som helhet er vedlagt.

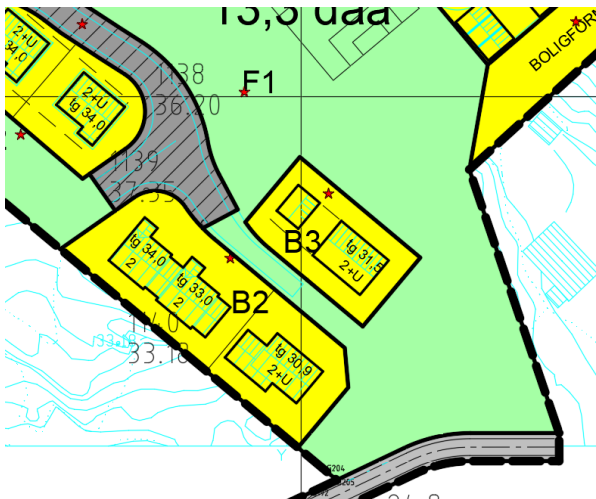
Forslag til endret plankart



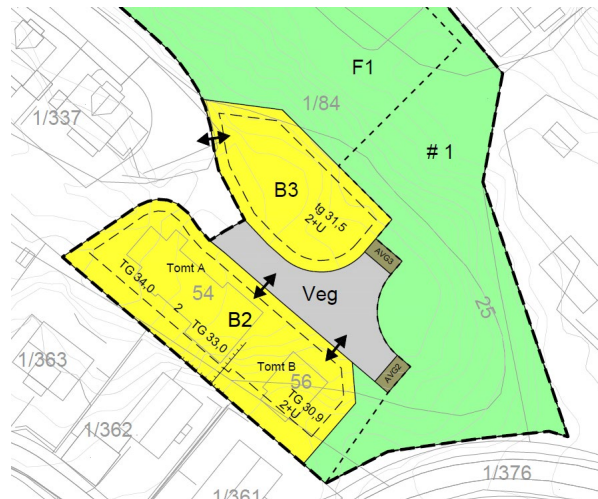
Figur 7 - Forslag til endret plankart

Beskrivelse av endringene

Antall boenheter



Figur 8 - Gjeldende plankart for B2 og B3



Figur 9 - Forslag til endring for B2 og B3

I gjeldende bestemmelser § 3.1 står det at B2 og B3 skal benyttes til boligformål, og det skal oppføres det antall boliger som er vist i plankart. I gjeldende plankart er det innenfor B2 vist 3 boenheter. To eneboliger i rekke på tomt A (den vestligste tomten) og 1 enebolig på tomt B (den østligste tomten). Innenfor B3 er det vist en bolig med tilhørende garasje.

Tiltakshaver ønsker å oppføre en enebolig med sekundærleilighet/hybel framfor to eneboliger på B2- tomt A. På B2- tomt B og B3 skal det fortsatt oppføres en enebolig på hver tomt.

Det søkes om å fjerne kravet til at det skal oppføres to eneboliger i rekke på B2- tomt A og det legges inn i bestemmelsene at det kan oppføres en enebolig med sekundærleilighet. Avviket fra gjeldende plan er at B2- tomt A kan bebygges med en enebolig som kan inneholde to boenheter. Vi mener ikke at hensynet til gjeldende plan vil bli tilsidesatt da samme antall boenheter fortsatt kan opprettholdes.

BYA

I gjeldende bestemmelser står det at bebygd areal for den enkelte tomten ikke skal overstige 150 m². Gjeldende plan tillater at B2 – tomt A kan bebygges med to eneboliger, det vil si til sammen bebygd areal inntil 300 m².

Det søkes om å endre bebygd areal til BYA 250 m² for B2- tomt A. Dette er godt innenfor den utnyttelsen som gjeldende plan åpner opp for. Forskjellen er at det ønskes å bygge en enebolig som kan inneholde to boenheter framfor to eneboliger i rekke. Foreslått bebygd areal er sammenlignbart med andre oppførte eneboliger i nærområdet. Prosjektert enebolig er brutt opp ved å at bebyggelsen har ulik møneretning, høyde og er forskutt i plan (TG).

Gesimshøyde

I gjeldende bestemmelser § 3.5 står det at gesimshøyde ikke skal overstige 5,5 m.

Gesimshøyden på prosjektert bolig er høyere enn den maksimale tillatte gesimshøyde som gjeldende reguleringsplan forutsetter. Det søkes om å øke maks. gesimshøyde for B2 og B3 til 5,75 meter. Bakgrunnen for økt gesimshøyde er at siden gjeldende plan ble vedtatt har det kommet nye tekniske forskrifter og endret krav til miljøriktig bygging. Dette medfører større dimensjonering av tak- og veggkonstruksjon. En økt gesimshøyde vurderes til å være godt begrunnet og et mindre avvik fra gjeldende bestemmelser som ikke vil få konsekvenser for omkringliggende tomter.

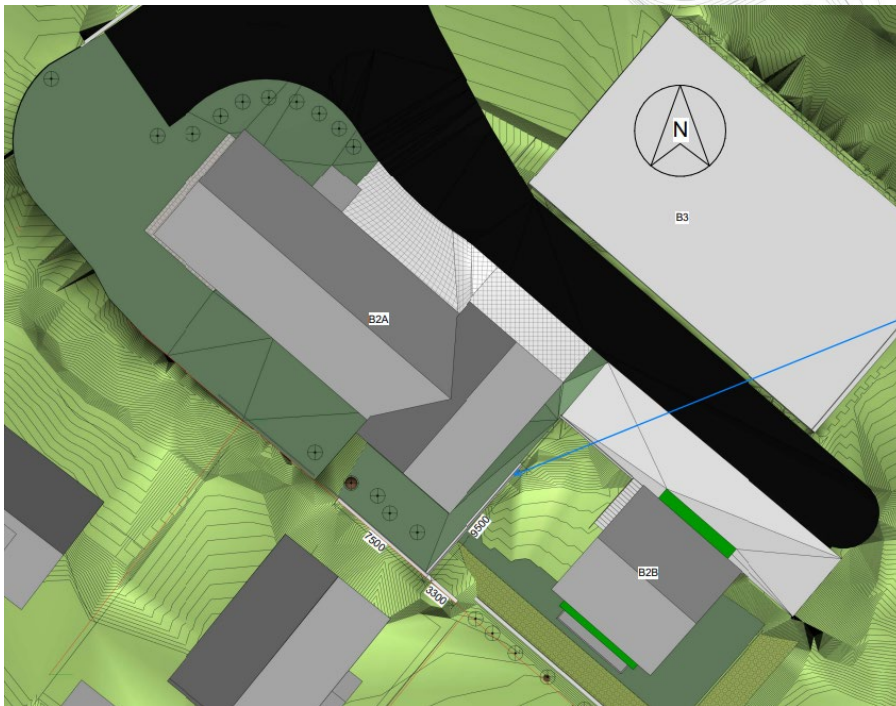
Tomtegrenser

I dag tilhører planområdet to grunneiere. Det vil være naturlig boligtomtene fradeles i forbindelse med oppføring av bygg. Det er foreslått at det legges inn i bestemmelsen at formålsgrense er lik tomtegrense slik man kan søke om fradeling av B2 og B3 og felles atkomst til boligene i tråd med plan. Det er foreslått å legge inn i bestemmelse at formålsgrense er lik tomtegrense der annet ikke er angitt i plankart. For område B2 tillates det etablert tomtegrense mellom tomt A og tomt B delt opp etter søknad.

Forstøtningsmur

I brev av 05.03.24 ga Grimstad kommune dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrense for oppføring av forstøtningsmur i tomtegrense og tillatelse til oppføring av to delvis sammenhengende forstøtningsmurer på B2.

I forslag til plankart er støttemur regulert inn i tråd med godkjent søknad. Det er lagt inn i bestemmelsene at det tillattes etablering av forstøtningsmur på inntil 4 meters høyde som vist på plankart for å ta opp høydeforskjeller.

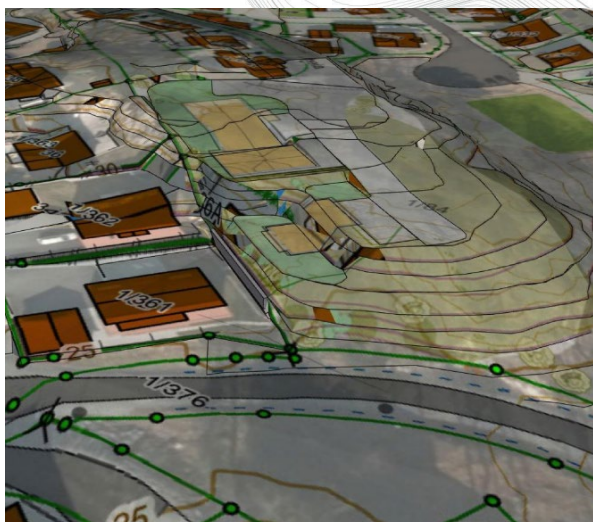


Figur 10 – Situasjonsplan plassering av forstøtningsmur fra godkjent søknad (tegninger er utarbeidet av Norges hus)

Takvinkel

I gjeldende bestemmelser § 3.6 står det at takvinkel skal være mellom 30 og 45 grader.

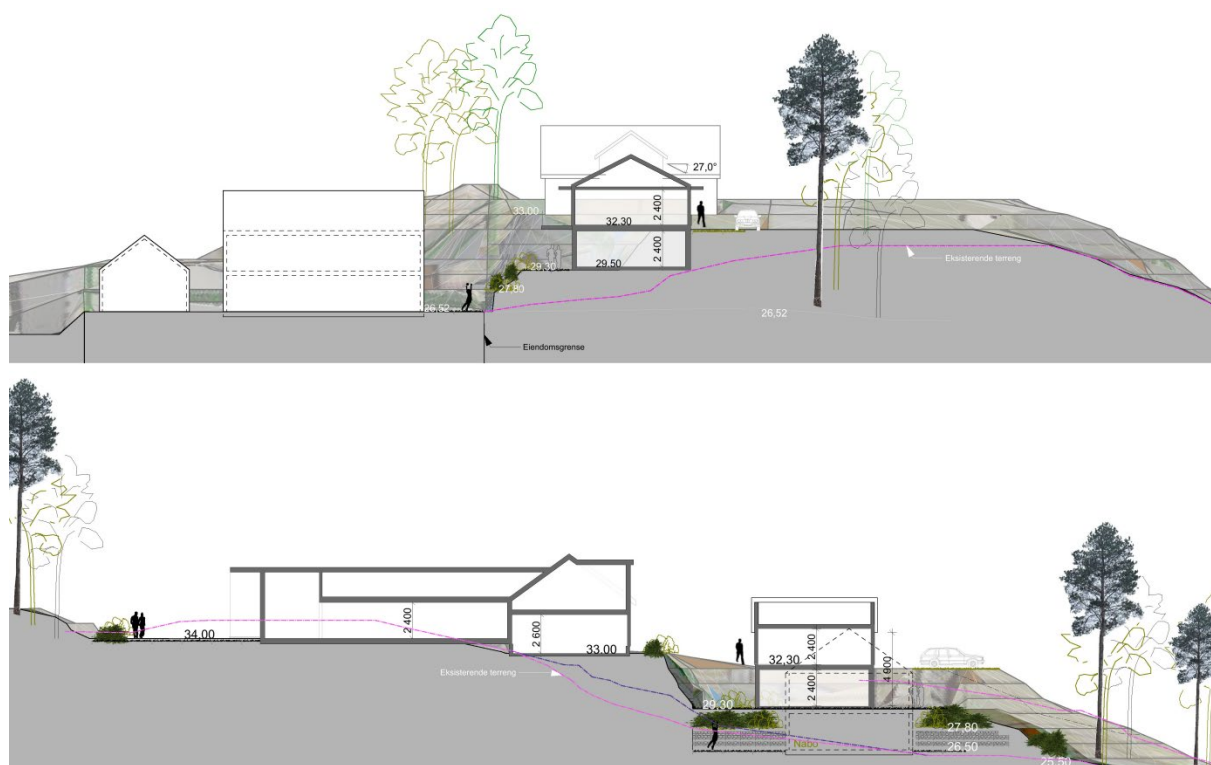
Prosjektert bolig på B2- tomt A, har forskjellige takvinkler på deler av bygget. Del med garasje og utleieenhet har 36 grader. Delen med bolig på en flate har en takvinkel på 25 grader. Boligen på B2 – tomt B har takvinkel på 27 grader. Det søkes om å endre bestemmelser om takvinkel fra 30-45 grader til 25-45 grader for B2 og B3. Reduksjon av takvinkel vil gjøre taket mindre ruvende, som vi være positivt for omkringliggende tomter. Men generelt sett vurderes det at endringen av takvinkel er av en så liten karakter at hensynet bak gjeldende bestemmelser ikke vil bli vesentlig tilsidesatt.



Figur 11 – Terrenget sett fra øst (tegninger utarbeidet av Gilje byggrådgivning)



Figur 12 - 3D-modell boligfelt B2 sett fra øst (tegninger utarbeidet av Gilje byggrådgivning)



Figur 13 - Snitt tegninger B2 (tegninger utarbeidet av Gilje byggrådgivning)

Byggegrenser

I bestemmelsen § 3.1 står det at bebyggelsen skal plasseres som vist på bebyggelsesplankartet. I gjeldende plan er det ikke regulert inn byggegrenser, men et omriss av en tenkt bebyggelse, som da kan oppfattes som byggegrenser. Dersom omriss betraktes som byggegrense, vil det bety at alle søknadspliktige tiltak som ligger utenfor dette omrisset, vil være i strid med plan. Søker er derfor avhengig av å søke dispensasjon ved selv kun mindre fravikelser fra angitte plassering. Dette gjør planen veldig rigid, som ikke er fremtidsrettet. Ved detaljprosjektering dukker ofte opp ønsker og tilpasninger som ikke gjeldende plan tar høyde for. På bakgrunn av dette ønskes det om å regulere inn

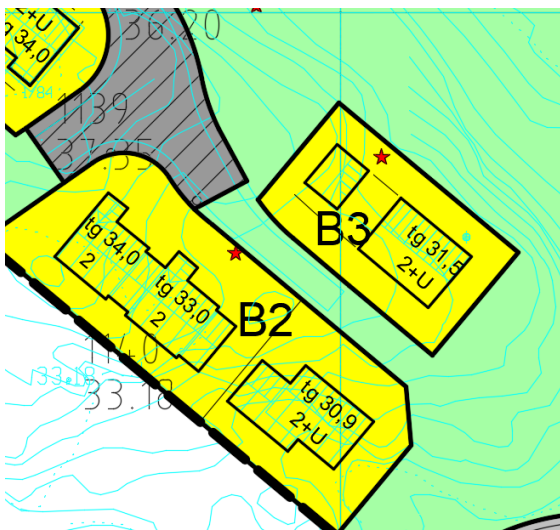
byggegrense i plankart. Dette vil gi større fleksibilitet, bedre utnyttelse av tomtene og mulighet for å tilpasse bebyggelsen etter tomteforholdene uten å måtte søke dispensasjon for plassering.

Byggegrenser vil fortsatt ivareta hensynet til tilgrensende tomtar og friområde og bestemmelsene vil fortsatt være styrende for utforming av bebyggelsen. Byggegrensene mot sørvest på B2 tomt A tar utgangspunkt i fasade for tenkt bebyggelse i gjeldende plankart. Det foreslås at det konkretiseres i bestemmelsene at søknadspliktige tiltak skal plasseres innenfor angitte byggegrenser.

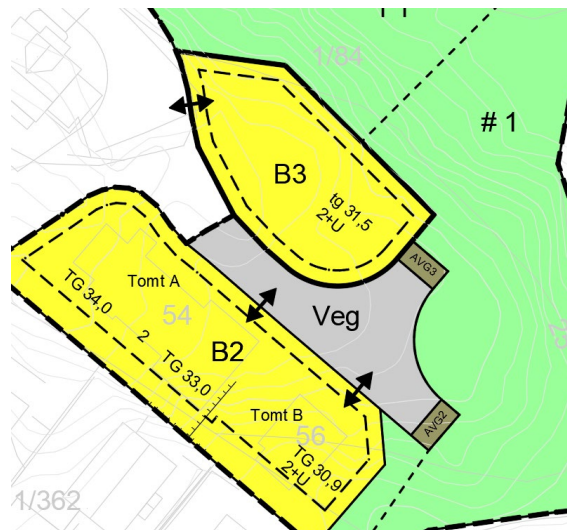
Atkomst og avkjørselspil

Det er ikke regulert inn adkomst fram til B2 og B3 i dag. I møte med kommunen 04.03.24 ble det gitt tilbakemelding på at atkomst helt fram til boligene innenfor B2 og B3 bør sikres i plan, da det i gjeldende plan er regulert inn friområde mellom feltene. I dag vil det i praksis bety at det må søkes dispensasjon for å anlegge vei fram til boligene.

Gjeldende plan legger til rette for at det kan oppføres boliger innenfor B2 og B3. Atkomst fram til boligene burde derfor ha vært innregulert da gjeldende plan ble vedtatt. Omregulering av friområde til veiformål, for å sikre atkomst til B2 og B3, vurderes til å være en naturlig forlengelse av eksisterende avkjørsel (FA) og å være i tråd med planens opprinnelige intensjon. Avkjørselspil til den enkelte boligtomten er vist i plankart.



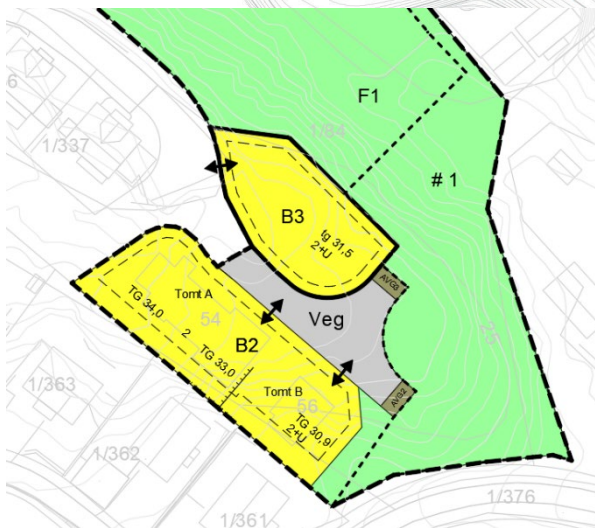
Figur 14 - Gjeldende plankart



Figur 15 - Forslag til plankart forlengelse av atkomst

Vendehammer

I dag er det opparbeidet vendehammer nord for B2. Kommunen ga tilbakemelding på at det måtte reguleres inn ekstra vendehammer sør for tomt B3 i tråd. Utforming av vendehammer er regulert i henhold til Grimstad kommunens veinormal. Det er regulert «annen veggrunn – grønt areal» som er areal for snøopplag for enden av vendehammeren. Det er tatt utgangspunkt i skisse og tilbakemelding fra kommunen mottatt 26.09.24.



Figur 16 – Utsnitt av forslag til plankart med innregulert vendehammer sør for B2 og B3

Flytte byggeområde B3

Kommunen ga tilbakemelding på at byggeområde for B3 måtte flyttes lengre mot nordvest, slik det kan innreguleres vendehammer for enden av B2 og B3. Det er tatt utgangspunkt i skisse og tilbakemelding fra kommunen mottatt 26.09.24.

Stiforbindelse

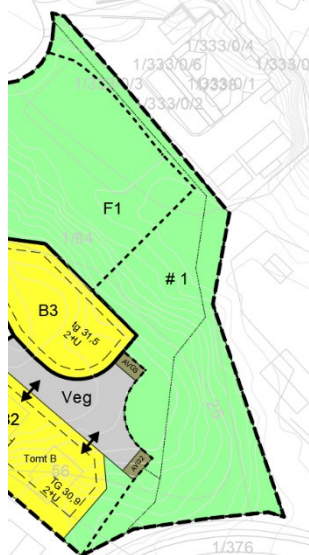
Intensjonen er å etablere en stiforbindelse gjennom friområde F1, som kopler boligområdet og friområdet i nord sammen med gang- og sykkelvegen som ligger sør for planområdet. Etablering av en sti gjennom friområdet vil være et veldig positivt tiltak, som vil komme beboere i området til gode. Det vil gjøre tilgangen til friområdet bedre, og skape en kopling mellom boligområdene på Grømheia som kan fungere som snarvei.

I forslag til plankart er det lagt inn bestemmelsesområde #1. Det er viktig at stiforbindelsen skli naturlig inn i terrenget og stien tilpasser seg de lokale forholdene. På bakgrunn av dette er eksakt plassering ikke vist i plankart, men det er lagt inn bestemmelsesområde med tilhørende bestemmelser om opparbeidelse. I bestemmelsene er det lagt inn at det gjennom F1, innenfor bestemmelsesområde # 1, skal etableres gruset sti med bredde på minimum 1 meter. Stien skal tilpasses terrenget. Det er stilt rekkefølgekrav til at stiforbindelsen skal etableres innen det gis brukstillatelse til boligene innenfor i B2 og B3.

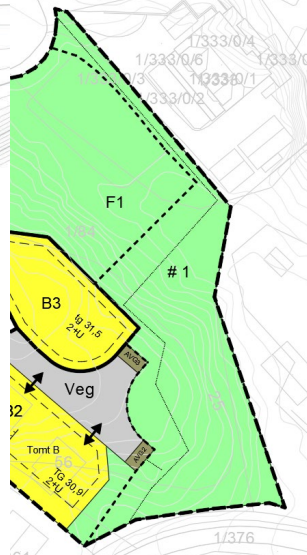
Bruk av bestemmelsesområde vil gi fleksibilitet slik stien kan anlegges hvor det er mest hensiktsmessig, da det er ønskelig at stien etableres hvor det er naturlig i terrenget. Stien vil ikke ivareta kravene til universell utforming pga. stigningsforhold. I tillegg vil det kreve store terrenginngrep.

Prinsippkissene viser forslag til plassering av stiforbindelse med stiplet linje på kartene.

Figur 17 -



Prinsippskisse for mulig plassering av stiforbindelse



Figur 18 - Prinsippskisse for mulig plassering av stiforbindelse

Plantekniske justeringer

Gjeldende bebyggelsesplan er ikke koordinatfestet eller digitalisert i kommunens kartløsning. Det kan derfor forekomme mindre avvik mellom digitalisert kart, vedtatt plan og forslag til plankart. Dette ansees som mindre plantekniske justeringer, som ikke går utover hoderammene i planen. I tillegg har det kommet nye krav til fremstilling av plankart siden gjeldende plan ble vedtatt. Plankartet er oppdatert og utarbeidet iht. gjeldende Nasjonal Produktspesifikasjoner for arealplan.

Juridiske dokumenter

Det foreslås endringspunktene over innarbeides i plankart og bestemmelser. Forslag til bestemmelser og plankart er vedlagt. Forslag til endringer i bestemmelsene er markert med rød skrift.

Vurdering av endringen

Reguleringsendring etter pbl § 12-14 kan benyttes når *endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder*. Vi vurderer at foreslåtte endringer ivaretar planens intensjon og de tre vilkårene i pbl § 12-14, 2. ledd er oppfylt:

- Endringen vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen:

Gjeldende plan er utbygd, og boligtomtene som omfattes av endringen er de siste som skal utbygges. Endringene er knyttet til selve utforming av bebyggelsen (BYA, høyde, takvinkel, plassering). Selve reguleringsformålet vil fortsatt være bolig. Det åpnes ikke opp for flere boenheter enn gjeldende plan tillater. Endringen vil dermed ikke påvirke trafikforholdene. Planendringene omfatter kun selv tiltaksområdet og vil derfor ikke få konsekvenser naboer eller for planen som helhet. En kan derfor ikke se at endringene vil kunne påvirke gjennomføring av planen for øvrig.

- Endringen går ikke utover hoveddrammene i planen:

Hoderammene i gjeldende plan er etablering av et boligområde. Selve reguleringsformålet vil fortsatt være bolig. Endringene vil derfor være i tråd med hoderammene i planen.

- Endringen berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder:

Det er ikke foreslått noen endringer i bestemmelsene knyttet til regulerte friluftsområdene. Gjeldende bestemmelser vil fortsatt gjelde. Deler av friområdet er foreslått omregulert for å gi atkomst til boligene og regulere inn vendehammer. Dette er arealer som ikke vurderes til å ha stor verdi for allmenheten som friområde. Det er lagt inn rekkefølgekrav til opparbeidelse av stiforbindelse gjennom friområdet. Etablering av stiforbindelse vil være en kvalitetsheving av friområdet og skape stor verdi for beboerne på Grømheia og vil gi bedre tilgang til friområdet. Endringene vil derfor ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Vedlegg

1. Forslag til plankart, datert 02.10.24
2. Forslag til bestemmelser, datert 02.10.24
3. Gjeldende plankart, sist datert 15.01.07
4. Gjeldende bestemmelser, sist rev. 04.12.04
5. Innspill Jing Ying, Arve Knardahl, Mari Felix
6. Innspill Arve Knardahl
7. Innspill Agder Fylkeskommunen
8. Oppsummering og kommentar til innspill
9. Tilsvarebrev datert 13.06.23 fra Advokat Rodvelt
10. SOSI-fil, datert 02.10.24



Med vennlig hilsen

Joann Rexen Busk | Byplanlegger / Master i Urban Design

Trollvegg – Arkitektur, Interiør & Plan

joann@trollvegg.no | +47 45 13 14 19 | www.trollvegg.no