



LORENTZ KIELLAND ARKITEKTER AS  
Ringsveien 3  
1368 STABEKK

Dato: 20.08.2019  
Vår ref: 19/4469-5  
Deres ref:  
Arkivkode: L13  
Saksbeh.: Anita Henriksen

## Innspill til varsel om oppstart av detaljregulering for Fjæreveien 13, gnr 7 bnr 43 og 46, Grimstad kommune

Vi viser til deres brev 20.6.2019 med varsel om oppstart av planarbeid for Fjæreveien 13, gnr 7 bnr 43 og 46, i Grimstad kommune.

### Bakgrunn

Det oppgis i meldingen at hovedformålet med planarbeidet er å tilrettelegge for boligbebyggelse i tråd med kommuneplanen.

### Innspill

Administrasjonen i Aust-Agder fylkeskommune uttalte seg til første melding om oppstart i brev 11.7.2014, og vi har ingen ytterligere planfaglige merknader:

«Plan- og natureksjonen har vurdert planforslaget og finner dette i samsvar med overordnet plan. En har derfor ingen merknader til oppstartmeldingen.

En forutsetter at det tas tilbørlig hensyn til barn og unges oppvekstforhold med arealer for lek og ballspill, vei og trafikk med sikker skolevei, støy, landskap og estetikk, natur og miljø samt friluftsliv og universell utforming av boliger og tilhørende utearealer».

### Kulturminnevern nyere tid

Innenfor planområdet ligger det to Sefrak-bygninger, og den eldre bygningsmasse bør vurderes bevart. Fjæreveien følger Vestlandske hovedvei, som er et verneverdig regionalt kulturminne. Vestlandske hovedvei er påvirket fra før, men hvis det finnes eldre spor og veirelaterte kulturminner som stikkrenner, hvilesteiner, eldre vegetasjon og lignende bør de tas hensyn til i planarbeidet.

### Automatisk fredete kulturminner

Planområdet ligger ved Dømmesmoen, som er et område med høy konsentrasjon av automatisk fredete kulturminner. Det er registrert et kulturminne innenfor planområdet ID: 174725-1 Funnsted. På grunn av funn av store mengder flint som man har antatt har vært knyttet til steinalderbosetning, har kulturminnet tidligere hatt status som automatisk fredet. I forbindelse med avklaringer knyttet til utbedring av vannledning gjennom området, ble flintfunnet hentet fram fra magasinet hos Kulturhistorisk Museum og studert på nytt. Det ble raskt tydelig at flinten ikke dreier seg om steinartefakter, men at det trolig stammer fra ballastmateriale eller lignende. Stein som kan se ut som om den er slått eller bearbeidet representerer ingen kjent teknologi, men bærer preg av tilfeldige avspaltninger slik man kan forvente for eksempel som resultat av pløying. Det ligger også en bit gammel porselen i en

av eskene. På grunnlag av denne informasjonen ble status på kulturminnet endret til ikke-fredet.

Sørlige deler av planområdet er registrert i forbindelse med reguleringsplan for Krossen og nordlige deler av planområdet er befart i forbindelse med arbeid med V/A i tilknytning til Solbergåsen høydebasseng. Administrasjonen vurderer at potensialet for automatiske kulturminner innenfor planområdet er lavt, og at det ikke er nødvendig med ytterligere arkeologiske registreringer i planområdet.

Med hilsen

Anita Henriksen  
Seksjonsleder

*Brevet er godkjent elektronisk.*

**Kopi til:** FYLKESMANNEN I AGDER  
STATENS VEGVESEN region sør



LORENTZ KIELLAND ARKITEKTER AS  
Att. Lorentz Kielland  
Ringsveien 3  
1368 STABEKK

Saksbehandler, innvalgstelefon

Pia Karine Hem Molaug, 37 01 75 35

## Fylkesmannens innspill - Melding om oppstart - Reguleringsplan for Fjæreveien 13, gnr/bnr 7/43 og 7/46, Grimstad kommune

Vi viser til oversendelse fra Lorentz Kielland Arkitekter AS av 20.06.2019, vedrørende varsel om oppstart av detaljregulering for Fjæreveien 13, gnr/bnr 7/43 og 46, Grimstad kommune.

Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse. Av referat fra oppstartsmøte fremkommer at det legges opp til rekkehus med tre til fire etasjer, med alternativ for leiligheter, med til sammen ca. 30-40 boenheter.

Området er avsatt til fremtidig boligformål i gjeldende kommuneplan 2015-2027. Aktuelle reguleringsformål er oppgitt å være bebyggelse og anlegg, herunder bolig og uthus, vei og teknisk infrastruktur samt natur- og friluftsområde.

Der er opplyst at varslingen også omfatter deler av eiendommene gnr/bnr 5/76, 5/77 og 5/196, og at «planarbeidet vil utrede mulighetene til å forbedre adkomsten til disse eiendommene i dialog med grunneierne og berørte myndigheter.»

Fylkesmannen ber om at særlig følgende beskrives, utredes og vurderes i det videre planarbeidet:

- Jordvern, herunder skadereduserende og/eller kompensierende tiltak i forbindelse med omdisponering av dyrka mark, jf. bl.a. den nasjonale jordvernstrategien.
- Klima- og energiplanlegging, jf. pbl § 3-1 første ledd bokstav g). Se bl.a. miljokommune.no for veiledning: <http://www.miljokommune.no/Temaoversikt/Klima/Klima--og-energiplanlegging/>
- Folkehelse, jf. lov om folkehelsearbeid § 4.
- Støy, se retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016).
- Luftkvalitet, se retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012).
- Estetisk utforming/landskapsestetikk, jf. pbl. § 1-1 femte ledd.
- Universell utforming, jf. pbl. § 1-1 femte ledd.



- Barn og unges oppvekst-vilkår, herunder trygg adkomst til barnehage, skole og andre aktiviteter, samt lekearealer som er tilfredsstillende med hensyn til sikkerhet, omfang og lokalisering, jf. pbl. § 1-1 femte ledd og rundskriv om barn og planlegging T-2/2008.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse. Resultatet fra analysen skal innarbeides i plan og bestemmelser, jf. pbl. § 4-3. Veilederen «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging – metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen» (DSB/2017) anbefales. Klimaendringer/klimatilpasning skal også belyses i ROS-analysen, se i denne sammenheng bl.a. [www.klimatilpasning.no](http://www.klimatilpasning.no).
- Naturmangfold, herunder skadereduserende og/eller kompensierende tiltak, særlig med tanke på at det innenfor planområdet er registreringer av utvalgte naturtyper (hule eiker og slåttemark) samt gammel fattig edellauvskog. I denne forbindelse minner vi om særskilte krav til vurdering, jf. naturmangfoldloven § 53, i tillegg til prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12, jf. § 7.

Med hilsen

Thomas C. Kiland-Langeland (e.f.)  
fagdirektør

Pia Karine Hem Molaug  
faggrupeleder plan  
Miljøvernavdelingen

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:  
Aust-Agder fylkeskommune

## Fjæreveien 13 Gnr. 7 bnr 43 og 46, Grimstad – detaljregulering

Viser til oversendelse av henvendelsen 20.06.2019 angående detaljregulering av Fjæreveien 13 Gnr 7 og bnr 43 og 46 i Grimstad kommune.

Agder Energi Nett AS (AEN) har etter energiloven områdekonsesjon i Grimstad kommune. Dette innebærer at vi etablerer og drifter strømmettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett). I tillegg har AEN anlegg som er etablert etter anleggskonsesjon innenfor kommunen (regionalnett).

I planområdet som inngår i detaljreguleringen har vi distribusjonsnett og er bygget i medhold av områdekonsesjon. Vedlagt kart viser høy/lavspennings luftnett/kabelnett. AENs luftledninger/kabler er ikke innmålt og nøyaktigheten til traseer på oversendt kart variere. Bebyggelse eller andre installasjoner langs traseen må alltid planlegges ut ifra målinger i marka.

### Eksisterende høyspennings luftnett:

Det må tas hensyn til eksisterende nett innenfor planområdet. Traseen må registreres i planen med en hensynsone (faresone) på 7m. I følge henvendelse har det vært kontakt med Agder Energi angående flytting/ending av denne.

### Behov for ny nettstasjon:

For å sikre strøm til ny bebyggelse, bør det vurderes å sette av plass til å etablere en ny nettstasjon i området. Nettstasjonen plasseres sentralt i planområdet med hensyn til effektuttak. Plassering av anlegg må gjøres i samarbeid med AEN (henvendelse gjøres til [nett@ae.no](mailto:nett@ae.no) )

- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.
- Nettstasjoner skal ikke plasseres ved lekeplasser.

### Adkomst og terrengendringer:

Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til våre anlegg. Det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler eller oppfylling av terrenget som medfører redusert høyde opp til luftledningsanlegg.

### Generelt om Inntegning på plankart

Vi gjør oppmerksom på at spenningsnivået for ledningsanleggene ikke må påføres i planen, herunder plankartet. Kraftledninger skal på kart ha en enhetlig utforming, uavhengig av spenningsnivå og eventuelle fysiske forskjeller. Parallele ledninger som går i samme trasé, skal tegnes som én ledning. Høyspenningskabler under bakken tegnes ikke inn på kartet. Vi viser i denne sammenheng til Forskrift om beredskap i kraftforsyningen § 6-2, og NVEs Veiledning til forskrift om beredskap i kraftforsyningen, pkt 6.2.5.

I god tid før utbyggingen må det avklares hvordan planområdet skal forsynes med elektrisk. Det må avklares i hvilken grad eksisterende nett kan benyttes, evt omlegginger av nettet og om det evt er behov for ny nettstasjon.

Den eller de som utløser tiltaket i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket, inkludert kostnader til erverv av nye rettigheter.

Vedlagt ligger kartskisse som viser nettanlegget vårt i området.

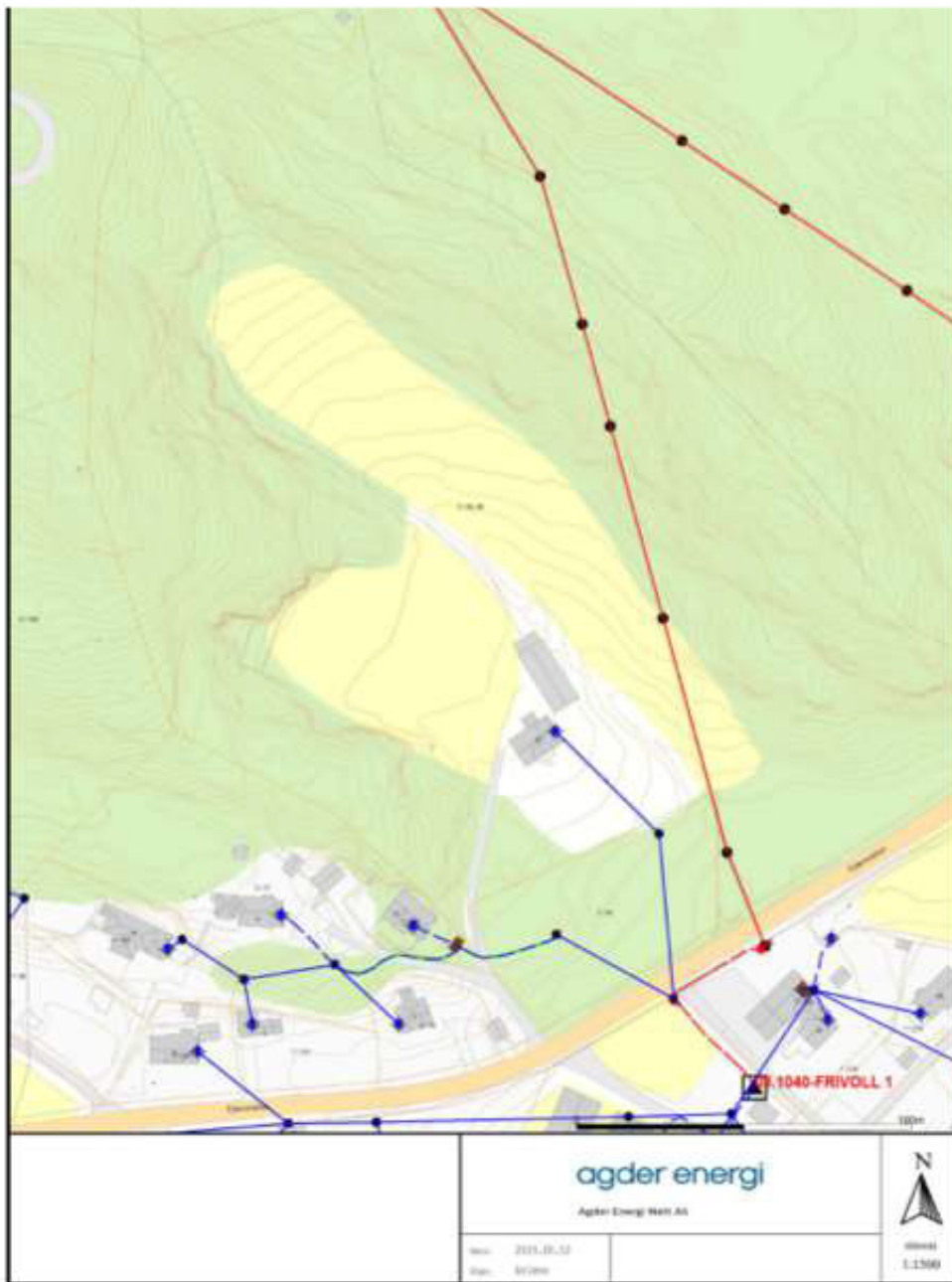
Med vennlig hilsen

**Kristine Mål Vestøl | Prosjektingeniør**  
[kristine.mal.vestol@ae.no](mailto:kristine.mal.vestol@ae.no) tlf: +47 38 60 72 90

**Agder Energi Nett**  
Postboks 794 Stoa | 4809 Arendal  
tlf: +47 38 60 70 00 | fax: +47 38 60 70 01  
[www.aenett.no](http://www.aenett.no)

God kraft. Godt klima.





agder energi

Agder Energi Nett AS

Rev. 2015.09.02  
Rev. 01/2016



Skala  
1:1500

## Tonje Terkelsen

---

**Fra:** Helge Syvertsen <hesyv52@gmail.com>  
**Sendt:** torsdag 26. juni 2025 14:42  
**Til:** Lorentz Kielland  
**Kopi:** Magnus Syvertsen; Tore Terkelsen  
**Emne:** Re: Ref. Planforslag Fjæreveien 13 og mulig løsning for fremtidig felles adkomstvei  
**Vedlegg:** Forslag Avkjøring til nedre del v ny vei 25.6.25.pdf

Hei igjen Lorentz.

Jeg viser til samtalen vår 13.06, e-post fra deg den 23.06. og et foreløpig svar fra meg den 24.06.

Vi slutter oss i hovedsak til ditt sammendrag av møtet vårt den 13.06. Dette med veien er jo hovedsaken for oss, og vi forstår det slik at dere ikke legger opp til en påkobling til vår vei i den planen dere nå vil sende inn. Dette ligger imidlertid i kommunens føringer for området, og det kan jo være at kommunen eller fylket vil kreve at dette innarbeides i planen.

### Bruksrett til veien deres

Som vi har gitt uttrykk for, ønsker vi uansett en fremtidig rett til å kunne koble oss på deres veiløsning for eventuelle nye boenheter på våre eiendommer i Solbergåsen. For vår del har vi ingen planer om utbygging, men hva fremtidige generasjoner ønsker, vet vi jo ikke. Vi ønsker derfor ikke å tallfeste et antall boliger i en slik avtale. Det vil jo være rettigheter og plikter i en slik avtale, og det vil også være viktig at den tinglyses på en slik måte, at ikke avtalen kan utgå ved senere fradelinger og endringer i eierforhold. Dere må gjerne lage utkast til en slik avtale.

### Kostnader ved pliktig tilknytning til den nye veien

Vi ønsker at utbygger tar kostnaden med en eventuell tvungen tilknytning og påkobling til den nye veien. Det er jo i så fall dere og utbyggingen av Gilje som initierer denne endringen. Ut fra den løsningen som nå er skissert, vil kostnadene trolig bli beskjedne.

Ved eventuell senere frivillig påkobling til ny vei vil det være naturlig at vi tar kostnadene med det.

### Atkomst til vårt areal ved tilknytning til den nye veien

Ved en eventuell tvungen eller frivillig tilknytning til den nye veien, ønsker vi en praktisk og grei avkjørsel fra denne til vårt areal ned mot Fjæreveien, slik som vist på vedlagte skisse. Som nevnt tidligere, trenger vi å kunne snu bil med henger på arealet vårt ned mot Fjæreveien, for så å rygge videre opp bakken til oss. Skulle det være mulig å få dette til, samtidig som Magnus kan få hevet veien noe, så vil det være en god løsning. Men det kan Magnus gjerne diskutere videre med dere.

Vennlig hilsen

Helge og Helga Syvertsen

Fjæreveien 9, Grimstad

tir. 24. juni 2025 kl. 11:51 skrev Lorentz Kielland <[lorentz@lk-arkitekter.no](mailto:lorentz@lk-arkitekter.no)>:

Det er helt ok Helge. Så snart du har anledning.

Mvh  
Arkitekt Lorentz Kielland

24. juni 2025 kl. 11:08 skrev Helge Syvertsen <[hesyv52@gmail.com](mailto:hesyv52@gmail.com)>:

Hei Lorenz.

Takk for en god tilbakemelding, vi setter pris på det. Beklager at det har gått noe tid uten av vi har fått sendt deg tilbakemelding.

Du beskriver saken fra vår side godt og i hovedsak slik vi gav uttrykk for i vårt møte. En fremtidig bruksrett til veien for mine 2 eiendommer er viktig - og da uten å tallfeste antall nye boenheter på mine arealer - og en forpliktende avtale er i vår felles interesse. Jeg skal sende deg en mer fullstendig tilbakemelding torsdag eller fredag denne uka. Håper det er tidsnok?

Vennlig hilsen  
Helge Syvertsen

man. 23. juni 2025 kl. 23:54 skrev Lorentz Kielland <[lorentz@lk-arkitekter.no](mailto:lorentz@lk-arkitekter.no)>:

Takk for konstruktivt møte fredag 13. juni på tomten der vi presenterte foreliggende planforslag for Fjæreeien 13 med fokus på mulig løsning for fremtidig felles adkomstvei som erstatning for nåværende adkomst/avkjøring.

Som beskrevet har kommunen lagt føringer for at det i planforslaget skal legges til rette for at eiendommene som i dag har felles adkomst fra Fjæreveien i fremtiden skal ha mulighet for å knytte seg til den nye adkomsten som skal ligge ved kommunens fordelingskum og der det allerede er etablert en avkjørsel. Om kommunen/fylkeskommunen vil kreve at alle eiendommene knytter seg til den fremtidige adkomsten er uvisst og det er i tilfelle kommunen eller fylkeskommunen som vil avgjøre dette. For forslagsstiller til planforslaget er det uten betydning om deres eiendommer knytter seg til en fremtidig adkomst. Vi er positive dersom det skjer.

Tidspunkt for når den nye adkomstveien vil bli etablert er ikke definert og avhenger av endelig faseplan for utbygging som igjen er avhengig av marked og salg.

Vi oppfattet at dere har konkrete ønsker og behov som kan utløses i forbindelse med planforslaget og helst innen et vedtak av planen.

For Helges del oppfattet vi at det er ønskelig å få en tinglyst rettighet/bruksrett til den fremtidige veien for inntil 5-6 nye boliger dersom disse utvikles innover på Helges tomt som er avsatt til fremtidig boligformål i kommuneplanen. Vi stiller oss positive til å imøtekomme dette forutsatt at det utarbeides en juridisk omforent avtale som beskriver konkret både rettigheter og forpliktelser. Helge har behov for at det lar seg etablere et snuareal på egen tomt nederst mot garasjen dersom det kommer til en tilknytting til fremtidig vei. Vi kan ikke se at det er noe i veien for å etablere et slikt areal på egen grunn. Det vil likevel være nyttig å skissere ut en mulig løsning for å være sikker på at dette fungerer.

Magnus formidlet behov for at veien blir hevet så mye som teknisk mulig med hensikt å gjøre adkomsten opp til huset slakere. Vi vil se på dette i den videre planleggingen, men det vil først være ved opparbeidelse av den fremtidige veien og ved detaljprosjektering og utførelse at man vil kunne foreta en optimalisering av dette forholdet. Vi er positive til å gjøre et som er mulig, men av hensyn til både eksisterende terreng og vei samt plassering av fremtidig bebyggelse vil det ikke være mulig å gjøre veldig store forbedringer. Spesielt også fordi det kun er den nederste delen som vil bli berørt og veien opp til Helge må beholde den stigningen som er, med mindre veien legges om betydelig. Vi mener likevel at den fremtidige veien uansett vil gi en vesentlig forbedring som følge av ny geometri og at utgangspunktet for oppkjørselen vil ligge vesentlig høyere enn i dag.

I tillegg ønsker Magnus mulighet for å utvide den nedre plattingen for oppføring av carport/garasje. Vi er positive til å imøtekomme dette under konkrete forutsetninger som vil legge føringer for hvor en carport/garasje kan oppføres samt noen estetiske krav som skal bidra til å ivareta hehetsinntrykket. Det er et viktig anliggende at den fremtidig bebyggelsen med omgivelser utvikles med et definert kvalitetskrav der eksisterende terreng og vegetasjon med natursteinsmurer spiller en viktig rolle. Dette vi bety at det reguleres inn et areal innenfor planområdet som skal sikre mulighet for etablering av parkering med carport/garasje etter nærmere presiseringer og som vi vil kunne gi Magnus en bruksrett til under gitte forutsetninger.

Jeg håper dette stemmer overens med hva dere selv har ment å formidle og ber om at dere melder tilbake om vi har oppfattet riktig eller om dere mener det er noe vi har uteglemt eller savner i ovennevnte beskrivelse.

Dersom vi er enige om de grove trekkene i denne mailen kan vi gå et skritt videre og konkretisere forholdene og som forhåpentligvis til slutt kan bringe oss til en god enighet og fremtidig avtale.

Ring meg gjerne om det er noe dere ønsker å drøfte eller om noe er uklart.

Med vennlig hilsen  
Arkitekt Lorentz Kielland

Mobil 41 47 18 17  
E-post: [lorentz@lk-arkitekter.no](mailto:lorentz@lk-arkitekter.no)

Strøket 8 (Kontorfellesskap 3. etasje), 1383 Asker

[www.lk-arkitekter.no](http://www.lk-arkitekter.no)

Ved påkobling til krytning ny vei følge Sverdrup 25/6-2025



Tuhjering

Bruksareal m/garasje.

Tilrettelagt ankjøring