

PRINSIPPAVKLARING ANG. ADKOMST OG BEBYGGELSE FOR EIENDOM 75/8 SOM VAR EN DEL AV DETALJREGULERING FOR «STRANDFJORDEN- MØLLEPYNTEN»

Det bes om en prinsippavklaring før ny oppstart av reguleringsplan for «Strandfjorden – Møllepynnten». Før det meldes ny oppstart med ny reguleringsplan etter at vedtatt plan ble opphevet av Statsforvalter, er det behov for en avklaring av sentrale premisser.

- 1 Vil det tillates avkjørsler fra den private Strandfjordenveien til 3 nye boliger i nedre del av veien selv om veien vil ha større stigning enn veinormalen krever?
- 2 Vil kommunen kunne akseptere et leilighetsbygg i sydlig del av eiendommen mellom Strandfjordveien og ny samlevei i Stølehalvøya boligområdet?
- 3 Vil det kunne tillates to avkjørsler til leilighetsbygget fra samleveien i Stølehalvøya boligområdet?

BAKGRUNN FOR PRINSIPPAVKLARINGSBEHOVET:

Vi er en del av planen for «Strandfjorden – Møllepynnten» som ble vedtatt i kommunestyret i 2023 og opphevet av Statsforvalter i 2024 med bakgrunn i flere saksbehandlingsfeil knytta til kommunens håndtering av planen. Kommunen vedtok i 2025 de siste endringer i reguleringsplanen for Stølehalvøya boligområdet uten å hensynta de problemer vedtatt påkjøringspunkt for Strandfjordveien opp mot Stølehalvøya sin samlevei, gir for de eiendommer som er avhengig av Strandfjordveien. Dette på tross av at vi i utallige møter og samtaler helt tilbake til 2018 har dokumentert at det regulerte ville gi oss en brattere vei enn før vedtatt Stølehalvøya plan, hvor vi med vår veikonsulent har dokumentert dette og foreslått gode alternativer som også kunne aksepteres av regulanten for Stølehalvøya boligområdet. Kommunen har innsett og bekreftet i møttereferat datert 03.09.2019 at de tar selvkritikk på at de ikke har hatt nok fokus på å ivareta våre interesser. Partene har også hatt kjennskap til tinglyst avtale med Alsand fra 1973 hvor bla.a. vi har rett til å anlegge vei over Alsand sin eiendom, i tillegg til parseller som måtte bli utskilt fra vår eiendom.

Sett i lys av dette og at vi har jobbet med reguleringsplanen for vårt område i ca. 16 år, ser vi oss dessverre nødt til å be om denne prinsippavklaringen før vi finner det forsvarlig å melde ny oppstart av planarbeidet. Vi oppfatter at det er stor forståelse, positivitet og hjelp fra administrasjonen, i forhold til en ny regulering og forsiktig utvikling av eiendommen, ikke minst i forhold til disse 3 punktene.

OPPDATERT KUNNSKAPSGRUNNLAG:

Endelig påkoblingspunkt mellom Strandfjordveien og ny samlevei i Stølehalvøya boligområdet er ferdig opparbeidet og asfaltert, og klargjøres nå for overtagelse av kommunen høsten 2026. Med ferdigstilt påkoblingspunkt til vår eksisterende vei, med alt av infrastruktur som bla.a. vann, kloakk osv. så er avkjørsel til vårt område låst og dermed premissgivende for stigningen og utformingen på veien inn i vårt område.

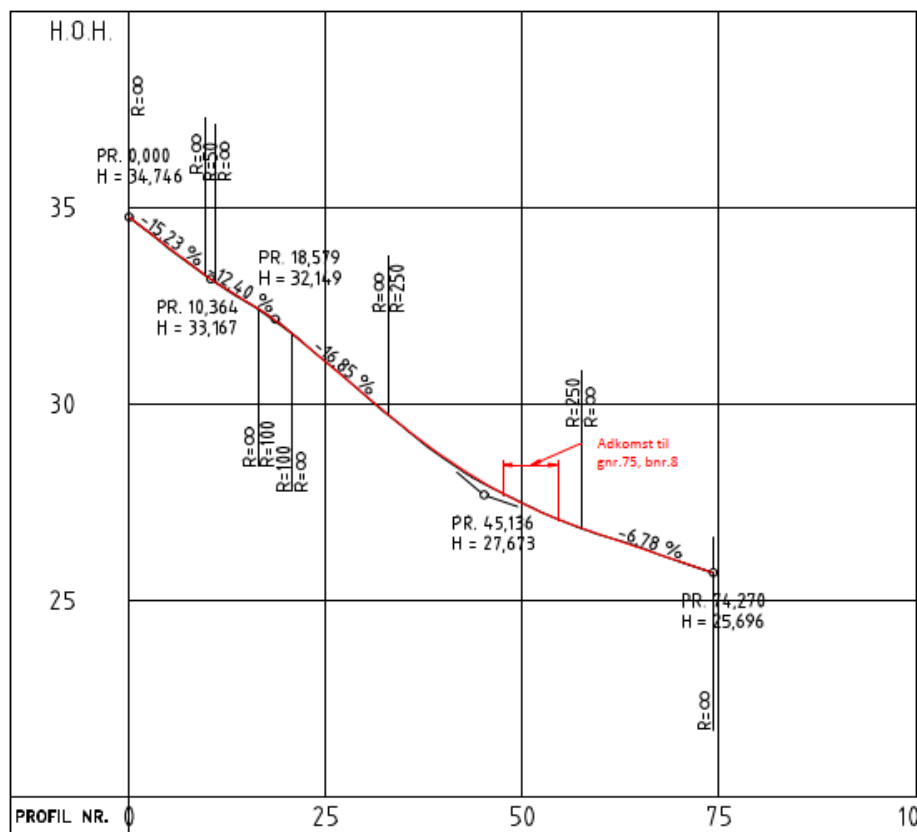
I løpet de 16 åra det er jobbet med planen, har 2 av våre naboeiendommer trukket seg og gått fra å være aktive deltagere til å bli sterkt engasjerte motstandere av regulering. Det har imidlertid gjort at

vi har gått fra å skulle regulere inn vei til 11 nye boliger, til nå bare 3 nye boliger i tillegg til de eksisterende hytter og boliger som i dag har Strandfjordveien som sin private vei ut av området.

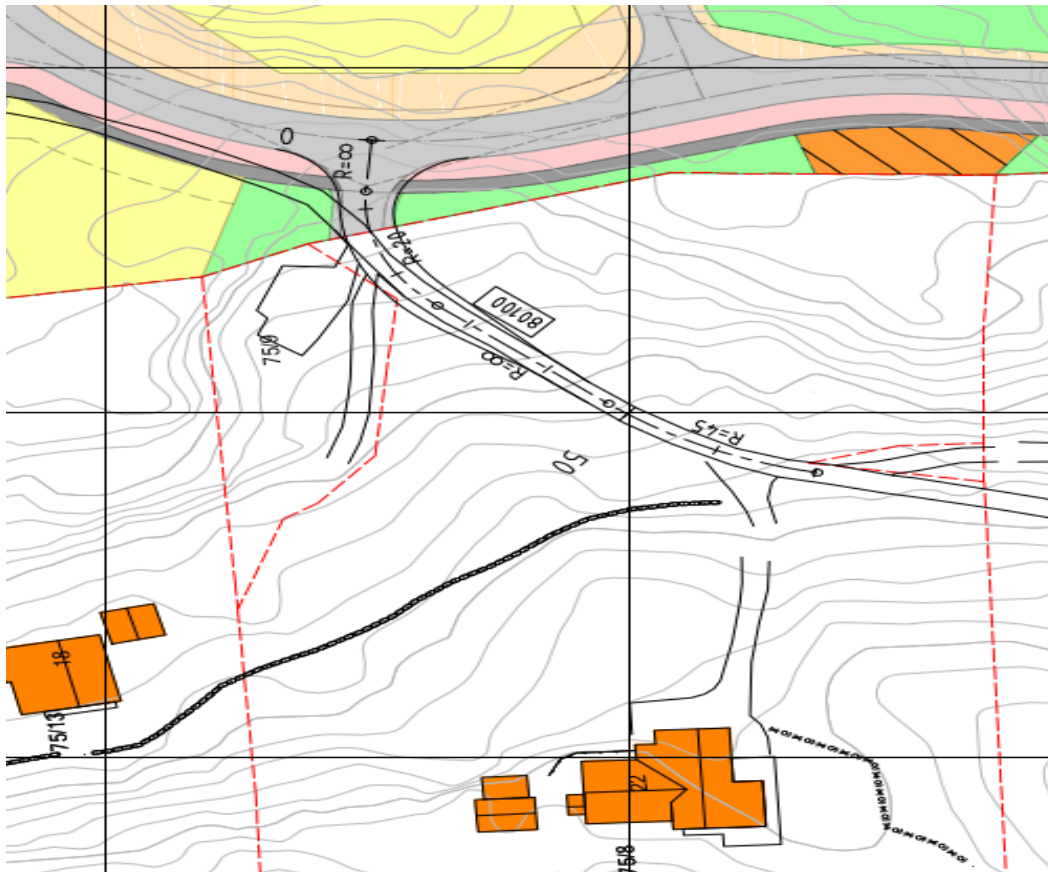
Basert på det oppdaterte kunnskapsgrunnlaget mener vi det er grunnlag for å akseptere og bruke den eksisterende Strandfjordveien for de 3 nye boligtomtene, da antall tomter er sterkt redusert og forslag om eneboliger er endret til leilighetsbygg på den delen av eiendommen som kan betjenes med direkte tilkobling til samleveien i Stølehalvøya boligområdet. På denne måten vil vi kunne løse alt på egen eiendom og via eksisterende vei uten å involvere andre eiendommer.

1) BRUK AV EKSISTERENDE VEI TIL 3 NYE BOLIGER:

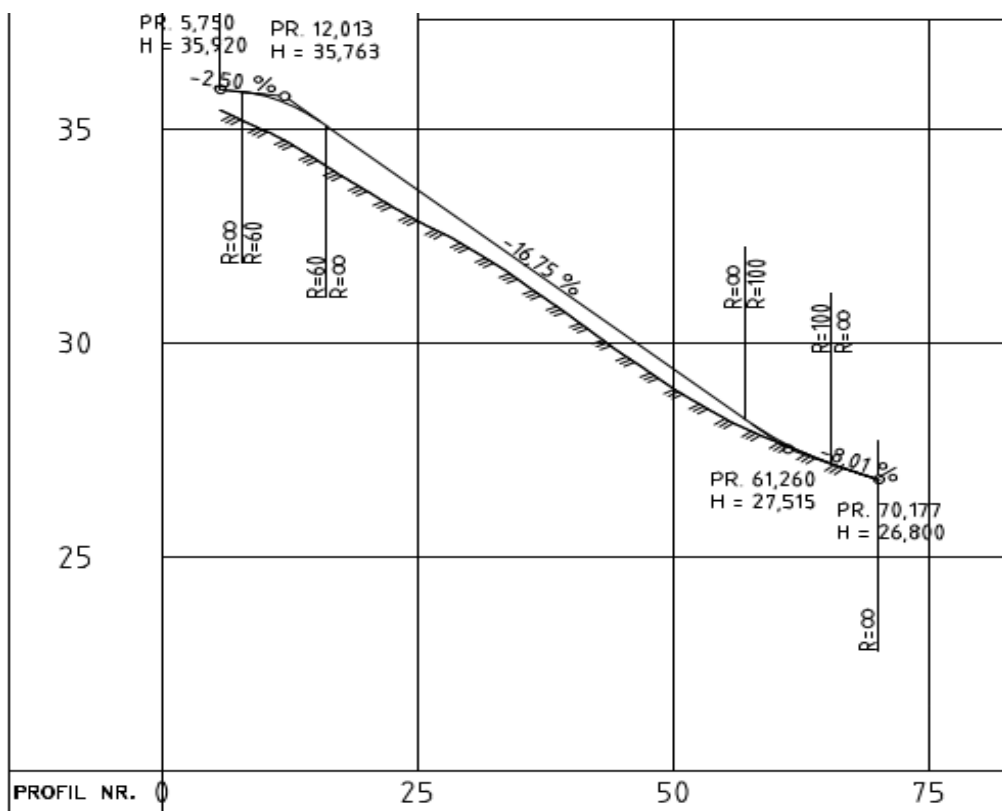
Som tidligere nevnt har vi i løpet av planarbeidets historikk på ca. 16 år, lagt ned store ressurser i å få til en adkomstvei som tilfredsstilte veinormalens krav til stigning for vår del av planområdet. Dette var viktig for å kunne få tillatelse til avkjørsler til 11 nye boliger, slik det var i starten av planarbeidet. Eksisterende vei er brattere enn veinormalens krav, ca 15%-17% på det bratteste (se veitegning under – figur 1 og 2). Etter at det ble kjent for oss at ny vei og sykkelsti i Stølehalvøya planen skulle ferdigstilles for overlevering til kommunen høsten 2026, ble det gjort nye vurderinger, gjennomført møter og befaringer i sammen med administrasjonen, hvor vi i felleskap landet på at man må tilbake til å bruke eksisterende vei, på tross av at denne er brattere enn kravene i veinormalen. Mulighetene til å utforme en tilfredsstillende vei etter at påkjøringspunkt er låst, er nå begrenset. Det er derfor viktig å få avklart om kommunen vil akseptere avkjørsler til 3 nye boliger i nedre del av den eksisterende private veien innenfor vår eiendom der stigningen er lavest (7-8%), før vi melder ny oppstart og omarbeider planen på vår eiendom. (se veitegning under – figur 3). Vi er kjent med at kommunen har besiktiget og målt høyder og stigning på den løsningen regulanten klargjorde før ferien og regner med at kommunen/regulanten vil kunne dokumentere løsningen kommunen overtar høsten 2026 hvis den må visualiseres eller dokumenteres.



Figur 1: Stigningsforhold i dagens etablerte påkobling til samlevei i naboplanen «Stølehalvøya boligområde» utarbeidet av Vianova

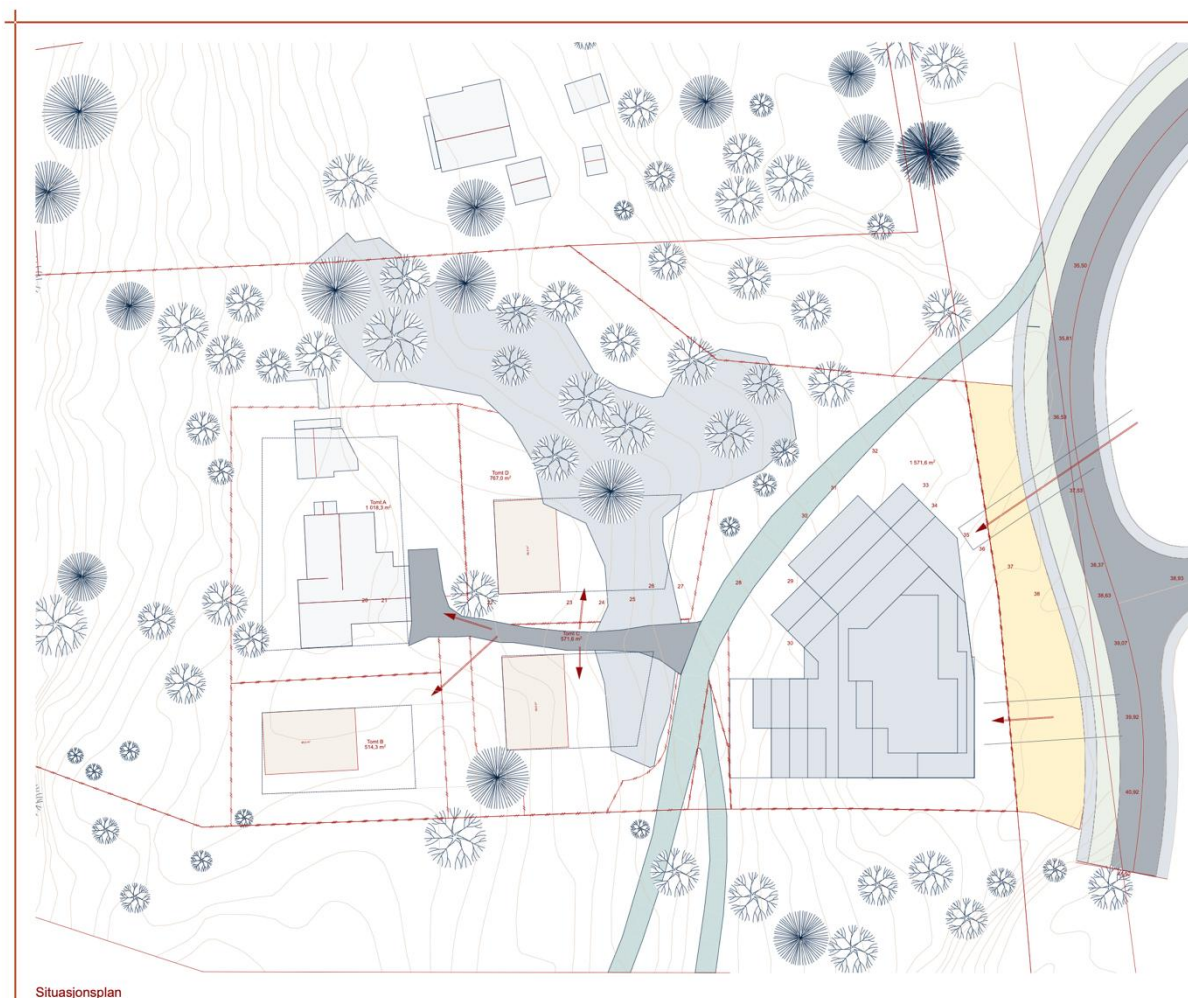


Figur 2: Eksisterende vei koblet til samlevei i naboplanen utarbeidet av BGM



Figur 3: Stigning dersom veinormalen skal følges i påkoblingen utarbeidet av Vianova

Under i figur 4 er vist en mulig plassering der 3 nye boliger kan ha samme adkomstvei som eksisterende bolig på 75/8. Disse boligene vest for veien vil være i bunnen av bakken og ha avkjørsel i 7%-8% stigning som vist i figur 1, 2 og 3.



Figur 4: Skisse med ny boligplassering vest for veien– Skag3rak Arkitekter

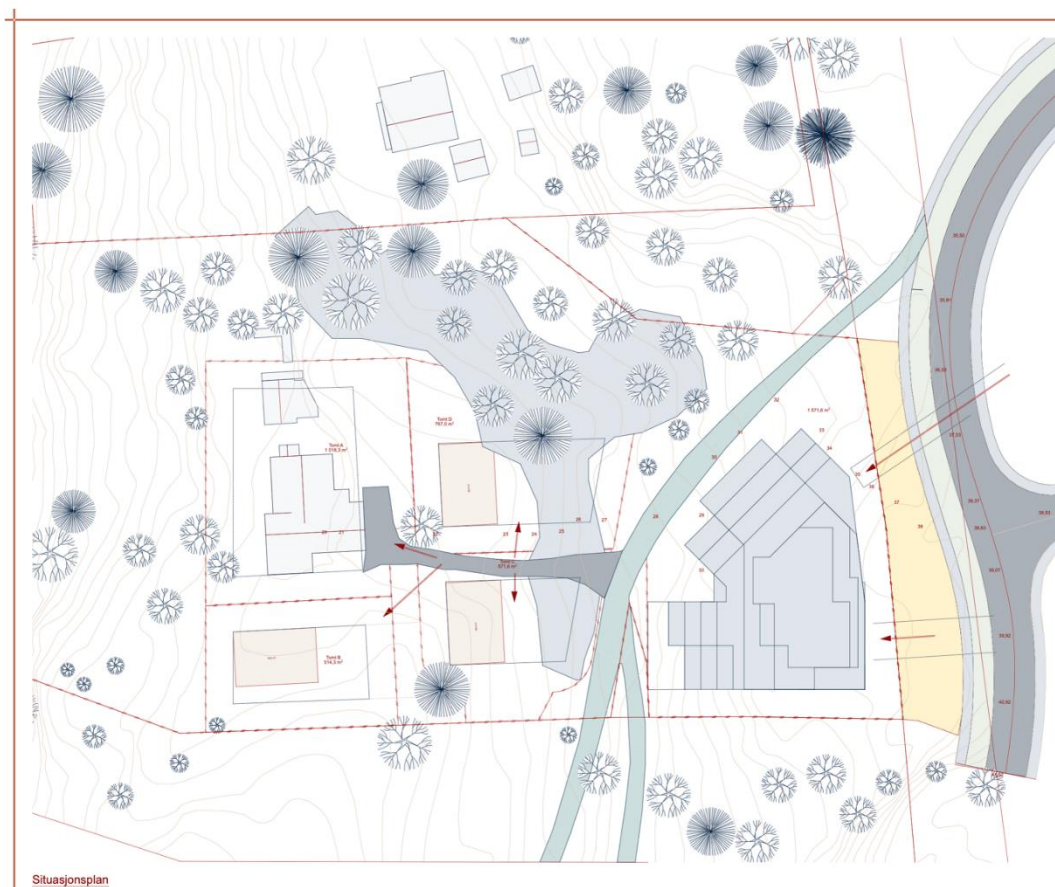
Med dette som bakgrunn og det beskjedne antall boliger som foreslås knyttet til veien, nå redusert til 3 nye boliger, mener vi kommunen bør kunne akseptere bruken av eksisterende vei basert på:

- Den påkoblingsløsningen kommunen aksepterer å overta fra utbygger av Stølehalvøya boligområdet. (Kommunen tar over tilstøtende veier osv. høsten 2026)
- Grunneierne i Strandfjorden er uforskyldt påført større stigning på sin private adkomstvei. (Viser til tidligere info om kommunens håndtering av veiprosessen)
- Antall avkjørsler til nye boliger er kraftig redusert fra 11 + 3 nye boliger + eksisterende bolig/hytter.
- I gjeldende plan er eiendommen regulert for boliger og inneholder i dag 2 ubebygde boligtomter og dagens hytte som er bygd som bolig med plan om endring til bolig i forbindelse med flytting til Grimstad.
- Vi som tiltakshaver viser vilje til å omarbeide planen for å redusere naturinngrep i så stor grad som mulig.

- I ny plan for vårt område vil søppelhåndtering foregå via etablerte anlegg i Stølehalvøya boligområdet i henhold til avtale med kommunen. Det er med andre ord ikke behov for organisert tungtransport på veien.
- Økt bruk av veien med 3 nye boliger vil ikke gi endret teknisk kvalitet, konsekvenser for sikkerhet, miljøkvalitet, estetikk eller framkommelighet slik søknadsskjema for Fravik på kommunale veier etterspør svar på, ved økning med 3 boliger.
- Avvik mot veinormalen er ubetydelig og anses av kommunen som akseptabelt for eksisterende boliger og hytter på en privat vei.

2) LEILIGHETSBYGG:

Med bakgrunn i etablert veiløsning og forsøk på å redusere naturinngrep i så stor grad som mulig er det nå lagt ytterligere ressurser i leten etter alternative utbyggingsløsninger for gnr./bnr. 75/8 for å få til en god utnyttelse. Vi har sett på muligheten for å oppføre et leilighetsbygg med f.eks 15 boenheter øst for eksisterende vei. Tanken er en så areal effektiv utnyttelse av området som mulig hvor hensyn til høyder, synbarhet osv, ivaretas i det påfølgende reguleringsarbeidet. Landskapet og den omliggende vegetasjonen på egen og naboers eiendommer, inviterer godt til at et slikt bygg kan føyes godt inn i terrenget og bli «minimalt» synlig og vesentlig mindre synlig enn bygningene på naboeiendommene, sett fra Strandfjorden. Et leilighets bygg som dette vil bli et positivt bidrag til et større mangfold av boligtyper på Støle. Området er avsatt til boligbebyggelse i KP og er dessuten utenfor 100-m-beltet. Fotavtrykket er eksemplifisert i figur 5 til 9 under.



Figur 5: Skisse med leilighetsbygg øst for Strandfjorden-veien, og justert plassering av nye boliger vest for veien. – utarbeidet av Skag3rak Arkitekter



Figur 1: Perspektiv – sett i fra Nord Øst fra området mellom veiene i Stølehalvøya – Skag3rak Arkitekter



Figur 7: Perspektiv sett fra syd i samleveien til Stølehalvøya – Skag3rak Arkitekter



Figur 8: Perspektiv sett fra vest/Strandfjorden hvis skogen i front av bygget fjernes – Skag3rak Arkitekter



Figur 9: Perspektiv sett fra vest/Strandfjorden med skogen i front av bygget – Bygget er angitt med rød strek – Skag3rak Arkitekter

Det ble krevende å vise leilighets bygget basert på dagens situasjon med skogen som er utenfor det området bygget er tenkt plassert på, da bygget ikke ble synlig. Dagens bygninger tett mot fjorden, er de som vil fremstå som synlige. Som dere ser av bildene, er de tatt i fra motsatt side av fjorden. Båttstripa viser hvor båtene normalt går. I fra båtlege er dagens og fremtidens bygg enda mindre synlige. Se følgende dagsaktuelle bilder:



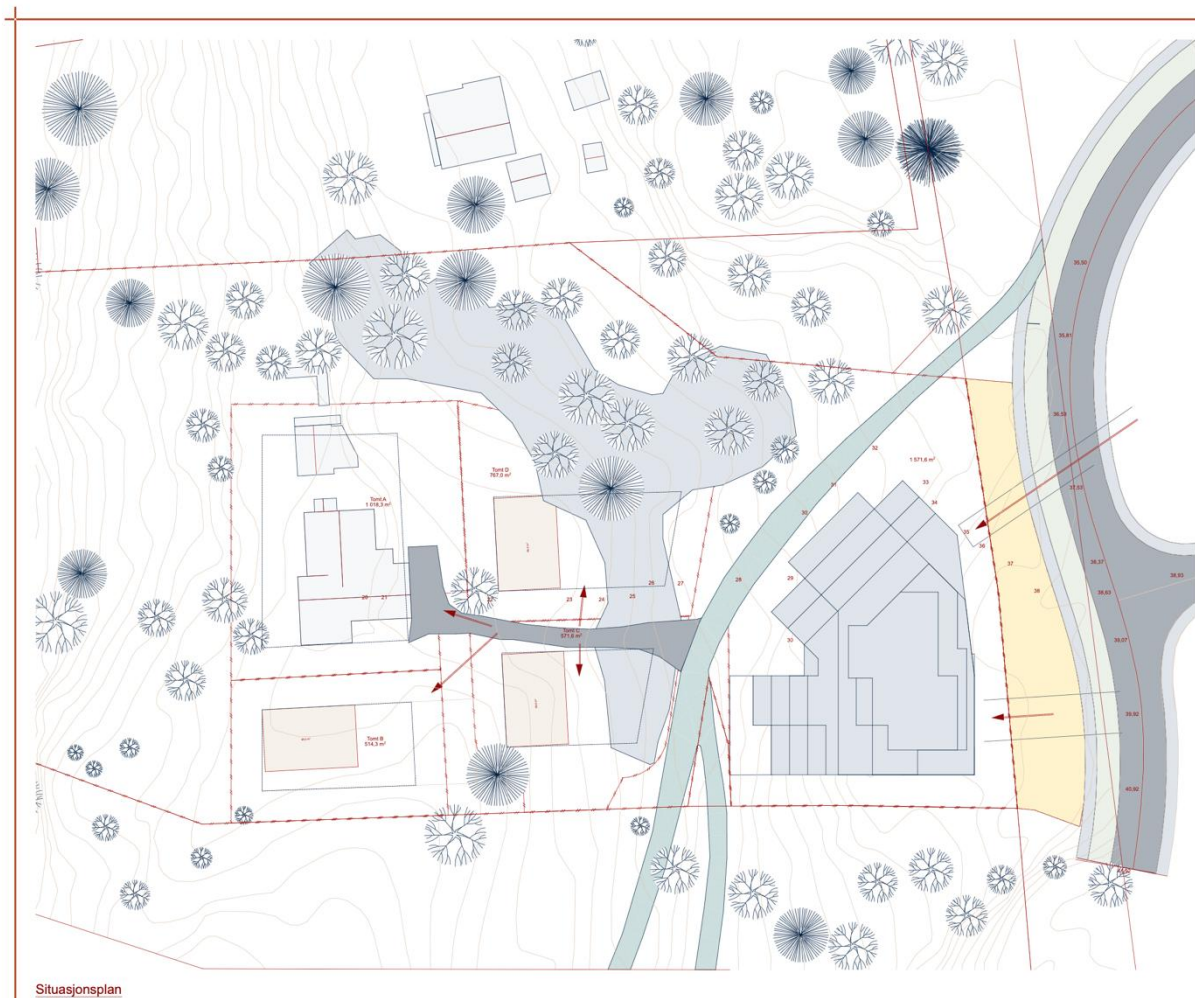


Med dette som bakgrunn mener vi kommunen bør kunne akseptere forslag om leilighetsbygg:

- Bevaring av natur
- Arealeffektiv utnyttelse av området
- Økt mangfold av boligtyper
- Veiløsninger på egen grund
- I henhold til tinglyst avtale med Alsand
- Økt utnyttelse av området avsatt til boliger, godt tilpasset terreng og eksisterende veier
- Kort avstand til flere gode friområder osv.

3) ADKOMST TIL LEILIGHETSBYGG:

Det har vært sett på adkomst og parkering for et leilighetsbygg. Siden Strandfjorden-veien blir brattere enn veinormen og terrenget er krevende bratt, er det ikke mulig å få til adkomst fra denne. Et slikt bygg vil med fordel ha to innkjøringer fra samleveien i naboplanen til adskilte p-arealer, best tilpasset terreng og samleveiens høyder. Begge må være på strekningen mellom avkjørsel til Strandfjorden og eiendomsgrense i syd, alt utført i henhold til veinormens krav. Veilinjer/piler i rødt viser vurderte adkomstalternativer (se figur nr 9 under).



Figur nr 9: Skisse med veier inn til nytt leilighetsbygg vest for samleveien – utarbeidet av Skag3rak Arkitekter

På bakgrunn av dette, mener vi kommunen bør kunne akseptere 2 veier inn i et leilighetsbygg basert på følgende:

- Det er **7 stk.** tilsvarende avkjøringer til bolig/boligområder i Stølehalvøya boligområde hvor **6** av disse krysser sykkelstien, også til enkelt boliger tett på veikryss.
- I gjeldene reguleringsplan er eiendommen regulert for boliger hvor denne delen er utenfor 100 meters belte.
- I gjeldene og kommende kommuneplan er området merket gult.
- Vi som tiltakshaver viser vilje til å omarbeide planen for å bevare natur i så stor grad som mulig.
- I ny plan for vårt området vil søppelhåndtering foregå via etablerte anlegg i Stølehalvøya boligområdet. Det er med andre ord ikke behov for organisert tungtransport inn på området.
- Økt bruk av samleveien og 2 ekstra avkjøringer vil ikke gi endret **teknisk kvalitet, konsekvenser for sikkerhet, miljøkvalitet, estetikk eller framkommelighet slik søknadsskjema for Fravik på kommunale veier etterspør svar på**, da disse avkjørsler vil bli i henhold til krav i kommunens veinorm.

Vi mener kommunen må ta ansvar for å ha påført oss og de øvrige grunneierne forverrede stigningsforhold på vår adkomstvei som følge av «glippen» i reguleringsarbeidet for naboplanen. Dette, i tillegg til de utfordringer vi har blitt påført som en konsekvens av saksbehandlingsfeil i vår opphevede reguleringsplan. Vi mener derfor at vi må kunne forvente en avklaring på spørsmålene listet opp øverst i dokumentet, før vi bruker ytterligere ressurser på et nytt planforslag, og ny KU. Etter 16 års arbeid er det ikke økonomisk forsvarlig å arbeide videre uten å vite om dette vil kunne bli vedtatt av kommunen.

Vi håper kommunen vil være positivt innstilt til å få landet dette prosjektet for oss og ber derfor om at dette behandles i teknisk utvalg den 01.09.2026.

Jan Larsen
gnr./ bnr.75/8.

Marit Gjørvad Larsen
gnr./ bnr.75/8.