



Saksframlegg

Arkivsak-dok. PLAN-24/00492-24
Saksbehandler Christine Bjørndal Tønnesen

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	22.10.2024
Kommunestyret 2023 - 2027	30.10.2024

Detaljregulering for Ytre Odden NT4.1, Pharos Odde - Klagebehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg tar ikke klagen til følge og oversender saken til Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse.

Vedlegg

- 1 Klage fra Fortidsminneforeningen
- 2 Forslagstillers tilsvare til klage
- 3 Saksframlegg - Klagebehandling 19.06.24
- 4 Kommunestyrets vedtak - klagebehandling 19.06.24
- 5 Saksframlegg - vedtaksbehandling 07.11.23
- 6 Kommunestyrets vedtak - vedtaksbehandling 07.11.23
- 7 Regulering Pharos odde nivå 1 20240909
- 8 Regulering Pharos odde nivå 1 20240909
- 9 Bestemmelser
- 10 Planbeskrivelse

Sammendrag

Vedtak av detaljregulering for Ytre Odden NT4.1, Pharos Odde er påklaget av Fortidsminneforeningen. Klagen omhandler at planlagt bebyggelse ikke er tilpasset omgivelsene og at planen ikke i tilstrekkelig grad ivaretar hensyn til kulturmiljøverdier. Fortidsminneforeningen ber om at vedtaket blir omgjort. Kommunedirektøren finner ikke grunn til å ta klagen til følge og anbefaler teknisk utvalg å sende klagen over til statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse.

Bakgrunn (Fakta)

Detaljregulering for Ytre Odden NT4.1, Pharos Odde ble vedtatt i kommunestyret den 07.11.23, sak 23/31. Behandlingen gjaldt endring av tidligere vedtatt detaljregulering for samme område. Kommunestyrets vedtak ble påklaget i tre klager. Teknisk utvalg og kommunestyret behandlet klagene henholdsvis den 11.06.24 og 19.06.24. Klagebehandlingen resulterte i et nytt vedtak, der detaljreguleringen ble endret tilbake til slik planforslaget forelå til opprinnelig vedtaksbehandling. Det har nå kommet inn én klage på nytt vedtak.

Dato	Behandling	Resultat	Merknad
07.11.23	Planforslag fremmes for vedtaksbehandling.	Kommunestyret vedtar detaljreguleringen med endringspunkter.	
22.04.24	Vedtaket kunngjøres med klagefrist.	Det kom inn 3 klager.	
19.06.24	Klagebehandling.	En av tre klager ble tatt til følge. Kommunestyret omgjør sitt eget vedtak av 07.11.23. Kommunedirektørens opprinnelige forslag til vedtak blir vedtatt.	De to klagene som ikke ble tatt til følge må oversendes statsforvalteren for endelig avgjørelse.
05.07.24	Nytt vedtak kunngjøres med klagefrist.	Det kom inn 1 klage på vedtaket.	

Klager er Fortidsminneforeningen. Fortidsminneforeningen beskriver at deres formål er å arbeide for bevaring av vårt lands verneverdige kulturminner og kulturmiljøer, samt å skape allmenn forståelse for verdien av disse. Fortidsminneforeningen skriver selv i sin klage at deres hovedoppgaver blant annet er å arbeide for god stedstilpasning, styrke tradisjonshåndverket og bygningsvernet, engasjere seg i lokale vernesaker og påvirke kulturminnepolitikken i Norge.

Klagen fra Fortidsminneforeningen er omfattende, og blir bare delvis gjengitt her. Klagen i sin helhet er vedlagt saken. Fortidsminneforeningen skriver blant annet at formålet med planen er å regulere til kombinert formål bolig/forretning/tjenesteyting helt inntil sjøkanten i Grimstad by med en bebyggelse som ikke er stedstilpasset og som vil påvirke viktige siktlinjer, nær viktige kulturmiljøinteresser av nasjonal og høy regional verdi, noe som igjen fører til at interessekonflikter nå tvinges frem. Videre skriver Fortidsminneforeningen at havneområdet har spesielle, særegne og verdifulle estetiske kvaliteter knyttet til vannspeilet, byggeskikken, båttrafikken og folkelivet. Dette bestemmer byens identitet som sørlandsby.

Omsøkt tiltak ligger sentralt i havneområdet og er underlagt reguleringsplanene for Havneområdet og Byplanen, samt at det ligger i randsonen til Riksantikvarens hensynsområde for kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Fortidsminneforeningen hevder at nytt tiltak ikke forholder seg til gjeldende høydebegrensninger, takform og arealformål i Havneplanen og har videre et volum og en utforming som er stedsfremmed og som ignorerer de eksisterende omgivelsene. Flate tak er så å si ikke-eksisterende langs dagens havnebasseng. Tiltaket blir stående som en mur mot sjøen (...). Videre skriver Fortidsminneforeningen at planarbeidet ikke har forholdt seg til den kompetansen og faglige råd som i dag finnes for kulturmiljøkvaliteter som her. Saken synes derfor å være svært mangelfullt opplyst. I denne saken finner ikke Fortidsminneforeningen saklige grunner til at man skal kunne tillate bygg som ikke er stedstilpasset byens identitet.

Fortidsminneforeningen er ikke enig i reguleringsplanens beskrivelse av at det ikke er kjente kulturminner i, eller i nærheten av planområdet og at planforslaget således ikke vil ha konsekvenser for dette tema. Selv om det ikke finnes registrerte kulturminner innenfor planområdet så ligger planområdet i randsonen til store registrerte kulturmiljøverdier, blant annet av nasjonal interesse. Kulturmiljøvernet gjennom Riksantikvaren er tungt inne i planarbeidet for Torskeholmen som ligger litt over 100 meter unna. Fortidsminneforeningen viser til viktige kulturmiljøverdier på Biodden, på Rønnes og til kommunens egen stedsanalyse fra 2007 der Odden/Gundersholmen omtales å ha hatt en svært viktig kulturhistorisk og industriell rolle i Grimstads næringsliv. Det

påpekes også at Grimstad er en av to kommuner i hele Agder som enda ikke har laget og vedtatt en kulturmiljøvernplan. Kommunen har også i svært liten grad en adekvat liste med hensynssone bevaring H570 i kommuneplanens arealdel. Dette vanskeliggjør tilliten til at man faktisk tar hensyn til sine fantastisk flotte og viktige kulturmiljøkvaliteter.

Fortidsminneforeningen viser til hvordan overordnet rammeverk forholder seg til temaet, og nevner

- Kommuneplanens samfunnsdel
- Kommuneplanens arealdel
- Kommunedelplan for Grimstad byområde – Byplanen
- Områderegulering for Grimstad sjønære arealer – Havneplanen
- Estetisk veileder for Grimstad kommune
- Regionale føringer
- Nasjonale føringer

Fortidsminneforeningen ber om at vedtaket blir omgjort.

Fortidsminneforeningen har også bedt om at vedtaket gis oppsettende virkning.

Kommunedirektøren viser til vedlagte vurdering av dette i brev av 30.08.24 der anmodningen om oppsettende virkning ble avslått.

Vurderinger

Jf. forvaltningslovens § 28 kan vedtaket påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Vurdering av «rettslig klageinteresse» tar utgangspunkt i at klageren har rettslig klageinteresse dersom vedkommende har en viss aktuell tilknytning til saken og saksutfallet. Fortidsminneforeningen viser til sin [formålsparagraf i sine vedtekter](#). I klagen skriver de videre at deres *hovedoppgaver er blant annet å arbeide for god stedstilpasning, styrke tradisjonshåndverket og bygningsvernet, engasjere seg i lokale vernesaker og påvirke kulturminnepolitikken i Norge*. Kommunedirektøren vil her påpeke at [Fortidsminneforeningens egen nettside](#) ikke nevner «god stedstilpasning» som en av sine hovedoppgaver. Da Fortidsminneforeningens hovedargument for klagen blant annet er dårlig stedstilpasning, ønsker kommunedirektøren likevel å påpeke at arbeid for stedstilpasning, ifølge deres egen nettside, ikke er blant hovedoppgavene til foreningen. Kommunedirektøren har likevel vurdert at Fortidsminneforeningens interesse i saken er av en slik art og styrke at det er rimelig å konkludere med at de har rettslig klageinteresse i saken. Klagen ble sendt kommunen rettidig.

Kommunedirektøren vil først påpeke at det aktuelle området er detaljregulert i to omganger, begge gangene med utgangspunkt i samme prosjekt fra Odden bygg AS som forslagstiller. Et planforslag ble første gang vedtatt i 2017. I 2020 fremmet forslagstiller et forslag til endring av den vedtatte planen. Da med hensikt å blant annet øke høydene på planlagt bebyggelse.

Begge planprosessene er gjennomført etter ordinær (full) planprosess, der naboer, parter og aktuelle offentlige myndigheter har fått anledning til å uttale seg.

Klagen handler om estetikk og tilpasning til omgivelsene (stedstilpasning). Fortidsminneforeningen knytter dette opp mot omkringliggende kulturmiljøverdier, det er derfor relevant å se til hva fylkeskommunen i Agder (som kulturminnemyndighet) har uttalt i saken.

Da første planforslag lå ute til offentlig ettersyn i 2017 uttalte fylkeskommunen (da Aust-Agder) at «det er positivt at det tilrettelegges for boliger i og tett på sentrum. I attraktive sjønære og bynære områder som her, er det spesielt viktig å sikre høy utnyttelse og flest mulig boliger av god kvalitet. Dette for å følge opp nasjonale retningslinjer og intensjonene om å bygge tettere i by for å skåne natur- og landbruksarealer, samt for å bygge opp under sentrumsfunksjoner og muligheter for et mindre bilbasert samfunn. Fylkeskommunen ber om at kommunen tar en nøye vurdering av om boligutnyttelsen er høy nok». «Seksjon for kulturminnevern har ingen kommentarer til planforslaget».

Da endringsforslaget lå ute til offentlig ettersyn i 2021 uttalte Agder fylkeskommune at «*området ligger i randsonen til Riksantikvarens NB!-område, og landskapsbildet fra sjøen er viktig å se i sammenheng med slike utviklingsprosjekt. I planforslaget er bakgrunnen for endringer å skape en bygningsmasse som står i stil med hverandre hva gjelder høyder og uttrykk utad. Fylkesrådmannen mener at man med fordel burde ha brutt opp byggestilen ytterligere når det*

gjelder høydeforskjeller, slik at dette får et bedre bybilde fra sjøen. BFK2 har fått en betydelig høydeøkning som tilsvarer nærmest en ekstra etasje (+3m). Dette mener vi at vil påvirke sol og skygge, og skyggelegge den planlagte promenaden ytterligere. Fylkesrådmannen vil oppfordre til å vurdere nedtrapping av bygget mot sjøen».

Kommunen har også gjort sin egen vurdering av de hjemlede tiltakene sett i forhold til omgivelsene. I sentrums- og havneområdene er det den senere tid regulert og etablert flere bygninger, både til bolig og til sentrumsfunksjoner. I forbindelse med disse prosjektene har det gjennom regulering blitt sikret uttrykk som, etter kommunedirektørens syn, tilpasses godt til omkringliggende bebyggelse. Dette har vært viktige temaer spesielt der bebyggelsen henvender seg mot NB!-områdene i indre havn og Boddan. Bebyggelsen i denne planen ligger lengre fra de mer sårbare områdene i sentrum, og bebyggelsen i bakkant er regulert med tilsvarende eller høyere byggehøyder. Mot Saulebukt og langs Bark Silas vei har bebyggelsen et mindre enhetlig uttrykk og i større grad et mer moderne og variert preg.

Det er altså gjennomført to planprosesser for det samme området der planens hjemlede tiltak er vurdert i forhold til estetiske hensyn, høyder og tilpasning til omgivelsene.

Fortidsminneforeningen nevner at detaljreguleringen ikke forholder seg til Havneplanens begrensninger om høyder. For ordens skyld vil kommunedirektøren vise hvordan dette forholder seg. Tabellen nedenfor viser maks tillatte kotehøyde i de ulike planene.

Delområde	Havneplanen	Vedtatt detaljregulering 2017	Vedtatt detaljregulering 2024
BFK1	Kote +15	Kote +15,7	Kote + 16,4
BFK2	Kote +15	Kote +12,3	Kote + 15

Forslagsstiller har i sitt tilsvar til klagen vist til myndighetenes (Statsforvalter og fylkeskommune) uttalelser i planprosessen, der det poengteres at det er viktig å sikre høy utnyttelse i de sjønære arealene. Videre viser forslagsstiller til Fortidsminneforeningens argument om at flate tak er et fremmedelement i Grimstad, og trekker fram at samme forening har uttalt (i en annen sak) at et av de viktigste byggene i Grimstad er Fiskernes salgslag i det gamle fryselageret på Torskeholmen. Både dette bygget og det nye biblioteket, samt flere andre bygg i Grimstad sentrum har flate tak.

Kommunedirektøren kan ikke se at Fortidsminneforeningen tar opp nye momenter som ikke har vært kjent eller vurdert gjennom reguleringsprosessen. Av den grunn kan ikke kommunedirektøren finne grunn til å ta klagen til følge.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler ikke å ta klagen fra Fortidsminneforeningen til følge, men sende klagen til Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse.