



Saksframlegg

Arkivsak-dok. PLAN-24/00492-9
Saksbehandler Christine Bjørndal Tønnesen

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	11.06.2024
Kommunestyret 2023 - 2027	19.06.2024

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

Klage - Næser
Vedlegg - Næser
Klage - Staverløkk
Klage - Odden Bygg AS
Tilsvar til klager fra forslagstiller
231107 Kommunestyrets vedtak
231107 Saksframlegg
231107 Reguleringsplankart Ytre odden NT4_1 20240409 rev 20240418
231107 Bestemmelser vedtatt
231107 Planbeskrivelse ODDEN rev 20240409

Sammendrag

Kommunestyrets vedtak av detaljregulering for Ytre Odden NT4.1, Pharos Odde er påklaget i tre klager. Kommunedirektøren finner ikke at klagen bringer fram nye momenter, og anbefaler teknisk utvalg å ikke ta klagen til følge.

Bakgrunn (Fakta)

Detaljregulering for Ytre Odden NT4.1, Pharos Odde ble vedtatt i kommunestyret 07.11.23, sak 23/31. Behandlingen gjaldt endring av tidligere vedtatt detaljregulering for samme område. Ved kunngjøring av kommunestyrets vedtak ble det gitt klagefrist til den 13.05.24. Det er kommet inn tre klager på vedtaket der alle er kommet inn rettidig, og klagerne er vurdert å ha rettslig klageinteresse.

Oppsummering av klager

1. Klage fra Harald Andreas Næser.
Næser er eier og beboer i en av boligseksjonene på Oddensenteret. Næsers klage er framsatt i 4 punkter og tar opp forholdet til havna og hevder at det vil gi Grimstads næringsliv en konkurransefordel å opprettholde havna til skipstrafikk for langtransport. Næser skriver videre at det ikke er satt av plass til kundeparkering og båttransport inn og ut av butikken. Oddensenterets parkeringsplass kan ikke benyttes da den stadig er full. Videre tar Næser opp spørsmål om plassering av avfallscontainere og nedkjøring til

parkeringskjeller på Oddensenterets arealer. Til slutt stilles det spørsmål om befaringen til teknisk utvalg, og at utvalget hadde dratt før det tidspunktet som var oppgitt i invitasjonen.

2. Klage fra Egil Staverløkk m.fl.

Det vises til formålsbestemmelse i plan- og bygningsloven «Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner». Videre vises det til lovens regler om estetisk hensyn, regler om å ivareta kystområder, samt forholdet til kommunens estetiske veileder om tiltak i havneområdet. Det hevdes fra klager at planlagt bebyggelse ikke er i tråd med byens byggestil. Planen har økt høydene fra tidligere plan og vil dermed ytterligere fortrenge sjøutsikten for nærliggende beboere samt skape en front mellom by og sjø. Det eneste argumentet for å tillate en økning av maksimal byggehøyde synes å være profittmaksimering for utbygger. Videre skriver klager at det fremstår uryddig at kommunestyret vedtar en reguleringsplan etter en langvarig prosess, og deretter endrer planen og øker høydene. Vedtaket fremstår som en omgåelse av reglene om dispensasjon fra reguleringsplan, og det er tvilsomt at vilkårene for dispensasjon ville vært oppfylt. Det bes om at høydene omgjøres tilsvarende reguleringsplanen vedtatt 28.08.2017.

3. Klage fra Odden bygg AS

Odden bygg er forslagstiller og klager på at det omforente forslaget som ble lagt fram for behandling, ble endret i kommunestyret. Behandlingen virker tilfeldig og forslagstiller ønsker at saken behandles på nytt. Det argumenteres med at reduksjon i utnyttelsen ikke er i tråd med retningslinjene for Havneplanen som har som målsetning «Liv langs bryggene hele året». Videre skriver klager at kvaliteten og økonomien i prosjektet forringes slik at det ikke kan gjennomføres slik som forutsatt.

Vurderinger:

Der klager tar opp nye forhold eller anførsler som ikke har vært behandlet i det opprinnelige vedtaket må kommunen ta stilling til disse. Utover dette har ikke kommunen noe plikt til å foreta en ny vurdering. Kommunedirektøren finner ikke grunnlag for å gjøre nye vurderinger i denne saken, da det ikke fremkommer nye opplysninger eller forhold som ikke har vært behandlet tidligere. Alle temaer som tas opp i klagene har blitt vurdert ved tidligere behandling.

Kommunedirektøren svarer likevel ut de spørsmålene som er reist i klagene.

Parkering er løst i kjelleretasjen under bebyggelsen. For kundeparkering er det ikke avsatt eget areal, men planbeskrivelsen sier at kundeparkering skal leies på tilgrensende områder.

Kommuneplanens bestemmelser om parkering krever ikke at det etableres parkering til handelsformål i sentrum. Det er regulert mulighet for båtslipp innenfor planområdet.

Avfallshåndtering og nedkjørsel til garasjekjeller er plassert innenfor planområdet til Pharos Odde, innenfor område regulert til gatetun. Arealet eies av Grimstad kommune.

Teknisk utvalgs befarings er ikke en del av den lovpålagte saksbehandlingen, og det knyttes ingen særskilte saksbehandlingsregler til dette. I invitasjonen som sendes ut tas det forbehold om mulig endring i oppgitte tidspunkter for når utvalget befarrer stedet.

Staverløkk argumenterer i sin klage for at tillatte høyder er for høye og ber om at de senkes, mens forslagstiller klager på at kommunestyret har vedtatt å endre rammebetingelsene for utbygger da det omforente forslaget ikke ble vedtatt som foreslått. Her synes det altså å være motstridende interesser om samme forhold, og kommunedirektøren mener en bør være varsom med å endre eget vedtak, da endring av vedtak på bakgrunn av en klage, som hovedregel skal være i klagers favør. Kommunedirektøren anbefaler å oversende saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

For ordens skyld redegjøres det også kort for hvilke endringer som er gjort i forhold til maks byggehøyde på de to utbyggingsformålene:

Utbyggingsformål	Reguleringsplan vedtatt 28.08.17	Planforslag 07.11.23	Kommunestyrets vedtak 07.11.23
BFK1	Kote +15,7	Kote +16,4	Kote +16,4
BFK 2	Kote +12,3	Kote +15	Kote +12,3

Klagere har ikke krevd oppsettende virkning av vedtaket, kommunedirektøren har heller ikke på eget initiativ fattet beslutning om oppsettende virkning av vedtaket.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler teknisk utvalg å ikke ta klagene til følge og oversender saken til Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse.