

Detaljregulering for Grooshaven (Grooseveien 64)**Merknadsbehandling etter offentlig ettersyn**

I høringsperioden er det kommet inn 9 høringsuttalelser/merknader, fordelt mellom offentlige myndigheter/øvrige foretak og naboer.

Under redegjøres det for kommunedirektørens vurderinger og kommentarer knyttet til innkomne høringsuttalelser. Høringsuttalelsene er her kort oppsummert og rangert etter dato, og det vises for øvrig til vedlagte innspill i sin helhet.

Nr. 1	Agder Renovasjon	1.07.2024
Agder Renovasjon viser til at de må kunne kjøre 4 meter forbi anlegget for å få tømt den innerste containeren, og at det innenfor dette området ikke kan stå biler. De ber også om at planforslaget redegjør for hvordan renovasjonsbilen skal få snudd dersom det er biler parkert her. Og at det tegnes inn en kjørekurve i kartet.		
<u>Kommentar:</u> <i>Kommunedirektøren viser til at det i planbeskrivelsen utredes hvordan renovasjonshåndtering er tenkt løst, og iht. til Grimstad kommunale norm. Videre vises det til illustrasjonsfigur i kap. 4.5 i planbeskrivelsen, hvor det fremgår hvordan renovasjonsbil kan komme til nedgravd avfallsløsning.</i>		

Nr. 2	Bengt Morten Taraldsen	22.07.2024
Som nabo uttrykker han motstand mot utbyggingen, da han frykter at det vil medføre tap av både havutsikt og grønne arealer, som han anser som vesentlige for sitt bomiljø. Han mener utbyggingen vil kunne redusere verdien på leiligheten og påvirke solforholdene negativt, noe som etter hans vurdering vil være svært uheldig.		
<u>Kommentarer:</u> <i>Kommunedirektøren viser til at bygningsomfang og byggehøyder har vært et sentralt tema gjennom denne planprosessen. Kommunedirektøren bemerker at man i konkrete sak har lagt vekt på at planområdet ligger relativt sentrumsnært, og med det nært sentrumsfunksjoner og tjenestetilbud. I tråd med utbyggingsstrategier (nasjonale, regionale og lokale) er det mål om å legge til rette for at flere mennesker kan bo nært opp mot sentrumsområder. Det vurderes derfor at det er viktig å sikre at utnyttelsen i slike områder blir høy, sett opp mot områdets øvrige premisser. Planforslaget legger til rette for en fortetting med utgangspunkt i føringer gitt i kommuneplanens arealdel 2019- 2031, i tillegg til premisser om leilighetsbebyggelse i gjeldende reguleringsplan.</i>		

Nr. 3	Sameiet Grooseveien 55-57-59	14.08.2024
Sameiet uttrykker bekymring over byggehøyden i det foreslåtte prosjektet, som vil være tre etasjer høyere enn eksisterende bygg. Sameiet frykter at høyden kan føre til skyggelegging og dermed forringe deres bokvalitet. De anmoder derfor om at det utarbeides en solanalyse for å vurdere konsekvensene.		
Sameiet påpeker også behovet for trafiksikkerhetstiltak i lys av en forventet økning i trafikkmengden på Grooseveien, og fremhever betydningen av tilrettelegging for trygg ferdsel for myke trafikanter.		
<u>Kommentarer:</u>		

Kommunedirektøren viser til utarbeidet sol- og skyggeanalyse, som viser at nytt bygg vil medføre begrenset eller ingen endringer i solforholdene for sameiets bebyggelse og utearealer.

Det vises for øvrig til kommunedirektørens kommentarer til Statens Vegvesen og Agder Fylkeskommune vedrørende trafikksikkerhetstiltak.

Nr. 4	Statens vegvesen	23.08.2024
Vegvesenet påpeker mangelen på frisiktsoner for den foreslåtte hovedinnkjørselen og turveien i plankartet, og anbefaler at disse tegnes inn for å sikre trafikksikkerhet. De foreslår også at fortau langs fylkesveien blir regulert som gang- og sykkelvei og at siktsoner tydeliggjøres. Med tanke på det økende trafikkpresset i området, påpeker de at slik tilrettelegging er avgjørende for å forhindre farlige situasjoner. <u>Kommentar:</u> <i>Kommunedirektøren tar merknaden til følge. Plankart er oppdatert med siktlinjer for både hovedinnkjørsel og turvei i planområdet. Videre er frisiktsoner ivarettatt i planens bestemmelse § 2.9. Det vises til kommentaren til Agder fylkeskommunes innspill når det kommer til forholdet om gang- og sykkelveg.</i>		

Nr. 5	Sverre Thorsen og Martine Nærbø	06.09.2024
De uttrykker sterk bekymring over prosjektets omfang, som de mener vil påvirke Groosedammens naturområder i stor grad. De foreslår at større utbyggingsprosjekter bør vurderes på andre steder som Torskeholmen eller Gundersholmen. Videre påpeker de at byggets høyde gir uønsket innsyn på deres eiendom, og de mener dette forstyrrer områdets fred og privatliv. <u>Kommentarer:</u> <i>Grunnet områdets nære plassering mot tiliggende natur- og friluftsområder på Groos, legges det særlig vekt på de visuelle og landskapsmessige kvalitetene i området. Nytt leilighetsbygg med en maks kotehøyde på +29,0 vil bli liggende opptil 8 meter høyere enn store deler av dagens tilstøtende friområder rundt Groosedammen, som ligger på kote +21,0. I kommunedirektørens vurdering er det derfor lagt spesielt vekt på at området rundt Groosedammen og dens kvalitet som en skjermet «grønn lunge» bevares som grønnstruktur. Det er i planbeskrivelsen videre utarbeidet illustrasjoner som viser ny bebyggelses tilpasning til dagens landskap og vegetasjon, sett fra blant annet Groosedammen og Grooseveien.</i> <i>Kommunedirektøren viser videre til at utnyttelsesgrad og byggehøyder har vært et sentralt tema gjennom denne planprosessen. Kommunedirektøren bemerker at man i konkrete sak har lagt vekt på at planområdet ligger relativt sentrumsnært, og nært Grimstad universitet og øvrige sentrumsfunksjoner og tjenestetilbud. I tråd med utbyggingsstrategier (nasjonale, regionale og lokale) er det mål om å legge til rette for at flere mennesker kan bo nært opp mot sentrumsområder. Det vurderes derfor at det er viktig å sikre at utnyttelsen i slike områder blir høy, og i vekting opp mot områdets øvrige premisser. Planforslaget legger til rette for en fortetting med utgangspunkt i føringer gitt i kommuneplanens arealdel 2019- 2031, i tillegg til premisser om leilighetsbebyggelse i gjeldende reguleringsplan.</i>		

Nr. 6	Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)	06.09.2024
NVE fremhever betydningen av god overvannshåndtering. Planen sikrer tilstrekkelig overvannstiltak, men NVE påpeker at spesifikke detaljer rundt utførelse av disse tiltakene bør utformes og fremheves i de tekniske planene før boliger kan godkjennes. De anser imidlertid at overvannshåndteringen er godt nok ivaretatt i planforslaget og i planens bestemmelser. NVE påpeker at planområdet ligger i et flomutsatt område ved Groosebekken. Risikoen for flom fra nærliggende vannløp, inkludert Groosedammen, er imidlertid ikke vurdert i ROS-analysen. Det understreker videre at ansvaret for flomsikkerhet, inkludert risikoen ved et potensielt dambrudd, ligger hos tiltakshaver. Dammen er ikke klassifisert etter NVEs damsikkerhetsforskrift, og eieren har ansvar for å sikre klassifisering og nødvendige sikkerhetstiltak. De forventer imidlertid at planens rekkefølgekrav «§ 7.3 Før det gis tillatelse til nye boliger, skal; a) teknisk plan for teknisk infrastruktur (veg, vann, avløp, overvann, flomvann og renovasjon) være utarbeidet og godkjent av kommunen. Teknisk plan inkluderer også utforming av støyskjermingstiltak.» ivaretar avbøtende tiltak knyttet til flomfare også fra tilhørende damanlegg.		
<u>Kommentarer:</u> Kommunedirektøren tar NVE sin merknad vedrørende overvann og flomsikring til etterretning. ROS-analysen er i endelig forslag revidert med punkt knyttet til risiko for dambrudd. Plankartet er videre oppdatert med bestemmelsesområde og tilhørende bestemmelse med hensyn til flomfare og flomsikringstiltak. Notat vedr. Groosedammens tilstand er også oppdatert. Planbeskrivelsen viser videre til en vurdering av flomhåndtering rundt Groosedammen, inkludert tiltak som håndtering av overvann og etablering av flomveier for ekstrem nedbør. Dette innebærer muligheten for å benytte utsprengte masser til å forsterke og kontrollere vannstrømmer ved høy vannstand, og sørge for trygge flomveier mot Støytebekken. Videre vil overvannshåndtering gjennomføres i tråd med teknisk plan for å begrense risikoen for flomskader i området Det opplyses avslutningsvis at kommunen har igangsatt arbeid med klassifisering av anlegget, iht. damsikkerhetsforskriften § 4-1.		

Nr. 7	Sidsel Bull	09.09.2024
Sidsel Bull, som beboer langs Grooseveien, uttrykker bekymring for den allerede høye parkeringsbelastningen og økende trafikk i området. Hun etterlyser en konkret parkeringsløsning for den foreslåtte utbyggingen, samt en vurdering av om trafikkøkningen, som delvis skyldes populære nærliggende attraksjoner, er hensyntatt i planforslaget. Videre uttrykker hun et ønske om tiltak som kan fremme naboskap og sosialt fellesskap, da hun opplever at dette har blitt svekket i takt med områdets utvikling.		
<u>Kommentarer:</u> Kommunedirektøren påpeker at fylkesveinettet ikke vil endres som følge av planlagte tiltak. Det opplyses videre at dagens fylkesvei (Grooseveien) er vurdert til å tåle den framtidige trafikkbelastningen, både med hensyn til kapasitet og trafiksikkerhet. Samtidig opplyses det om at det er et pågående arbeid som ser på hele fylkesveien og dens trafiksikkerhet.		

Når det gjelder parkering planlegges det for overflateparkering i planområdet, samt parkeringskjeller under nytt leilighetsbygg. Det legges videre opp for bildelingsordning for å begrense antallet kjøretøy i området, og det er på bakgrunn av planområdets sentrale beliggenhet lagt til rette for noe lavere parkeringsdekning enn hva som fremgår i kommuneplanens føringer.

Nr. 8	Statsforvalteren i Agder	09.09.2024
Statsforvalteren uttrykker en generell støtte til boligbygging på det aktuelle stedet, med hensyn til områdets nærhet til sentrum og tilhørende infrastruktur. Statsforvalteren bemerker samtidig kvaliteten på foreslåtte lekearealer, og mener disse fremstår som utilstrekkelige i omfang og lite attraktive. De anbefaler at planforslaget endres for å forbedre kvaliteten på uteområdene, da lekeplassene i forslaget i stor grad er omkranset av grå flater og parkeringsområder. Videre peker Statsforvalteren på at ROS-analysen mangler en vurdering av flomsikring ved Groosedammen, til tross for tidligere innspill om dette. De påpeker at reguleringsplanen burde inneholde tiltak for å sikre området mot en eventuell flomhendelse. Avslutningsvis minner Statsforvalteren om behovet for kommunal godkjenning av tiltaksplanen for håndtering av sulfidholdig grunn.		
<u>Kommentarer:</u> <i>Kommunedirektøren deler Statsforvalteren sitt syn knyttet til viktigheten av attraktive og godt tilrettelagte lekearealer. I det reviderte planforslaget legges det i planområdet opp til ca. 700 m² med lekeplass. Arealmessig er det mindre lekeareal (ca. 12,5 m² pr boenhet mot krav på 25 m²) enn hva som kommuneplanens generelle bestemmelser legger opp til, jmfør §§ 2.8.3 kommuneplanens arealdel 2019-2031. Likevel åpnes det opp for en reduksjon i areal i tilfeller der kommunen vurderer det er god tilgang til øvrige offentlige lekearealer og friområder i nærområdet. Reguleringsområdet ligger nært/relativt nært offentlige lekeplasser og idrettsanlegg på Groos og Groosedammen friområde. Forutsatt at lekeplassene i f_LEK1-2 sikres opparbeidet med et godt innhold, i tillegg til oppgradering av eksisterende lekeplass i enden av Speiderveien, mener kommunedirektøren at planforslaget sikrer tilganger på tilstrekkelig med lekeplasser. Utbedring av dagens lekeplass ved Groos badeplass, med etablering av en tuftepark, vil også være med på å sikre gode nærliggende utearealer for beboerne i området.</i> <i>Når det gjelder ROS-analyse og sikring mot flomfare/dambrudd vises det til kommentarer til NVE.</i> <i>Kommunen tar også Statsforvalterens innspill om sulfidholdig grunn til følge. Vedlagt planforslaget foreligger godkjent tiltaksplan for håndtering av sulfidholdig berg, jf. forurensningsforskriften § 2-8. Som nevnt i dokumentasjonen vil det utføres grundige vurderinger og supplerende prøvetaking under byggearbeidet for å sikre at tiltaksplanen gir fullstendig og presis håndtering av eventuelle hendelser, slik at hensynet til grunnvann og miljø ivaretas iht. gjeldende forskrift og lovverk.</i>		

Nr. 9	Agder Fylkeskommune	11.09.2024
Agder Fylkeskommune gir støtte til elementene i planen som tilrettelegger for transformasjon av eksisterende bebyggelse, kollektivtransport og sykkelparkering.		

De understreker imidlertid at parkeringsområdene for sykkel bør reserveres til sitt formål og sikres mot annen bruk, særlig i lys av sykkelparkeringens nærhet til planlagte lekearealer.

Videre anbefaler fylkeskommunen en revidering av bestemmelsene knyttet til terrengtilpasning, spesielt i forbindelse med en foreslått mur på seks meter. De foreslår terrassering og beplantning som en alternativ løsning for å ivareta landskapet og bedre kvaliteten på utearealene. Fylkeskommunen bemerker også at planlagt lekeareal på 700 m² er betraktelig lavere enn kravene i kommuneplanen, og anbefaler at deler av parkeringsarealene heller omdisponeres til lek og rekreasjon.

Fylkeskommunen understreker også betydningen av å ivareta krav til siktsone langs fylkesveien av hensyn til trafiksikkerhet. De foreslår også at det gjøres endringer i plankartet med tanke på sikthensyn langs sti/turvei og fortau for å bedre trafiksikkerheten. Ytterligere foreslår de at fortauet langs fylkesveien bør betraktes som en gang- og sykkelvei med regulerte siktsoner, særlig ved turveier og kryss. Men riktig formålsbruk vil likevel være regulert fortau. I tillegg foreslås at formålsbegrepet 39 "gatetun" gjennomgås, da området fremstår mer som et samferdselsområde enn et oppholdsareal, og det bør derfor vurderes en annen betegnelse.

Avslutningsvis har de forståelse for at det ses på som hensiktsmessig å flytte dagens avkjørsel inn i området, da dette gir bedre utnyttelse på eget areal i form av krav som må oppfylles. Denne løsningen vil de likevel ikke anbefale med hensyn til trafikantene langs fylkesvegen. Og påpeker at en ved å forskyve krysset mot sør vil redusere avstanden mellom nærliggende kryss mot Groos, som igjen bidrar til at antall konfliktpunkter vil øke innenfor et lite område.

Kommentarer:

Kommunedirektøren anerkjenner fylkeskommunens støtte til elementene i planen som fremmer transformasjon av eksisterende bebyggelse, bruk av kollektivtransport og tilrettelegging for takdekket sykkelparkering.

Videre for å sikre at sykkelparkeringsområdene forblir forbeholdt syklist og fotgjenger, viser utomhusplanen tydelig hvilke tiltak som vil sikre riktig bruk av disse arealene. Dette innebærer blant annet tydelig merking og fysisk avgrensning av sykkelarealene, som man mener er i tråd med fylkeskommunens anbefalinger. Tiltakene vil også bidra til å skjerme nærliggende lekeplass mot uønsket ferdsel og skape et trygt og godt avgrenset område for ulike brukergrupper.

Kommunedirektøren tar til etterretning fylkeskommunens bekymringer knyttet til planlagt grønnstruktur og terrengtilpasninger i området. Det vises imidlertid til at det i planens bestemmelser fremkommer at det ved etablering av murer skal terrasseres allerede ved en høyde på 3 meter, jf. punkt 2.7. Videre er det i planens beskrivelse avsatt et eget avsnitt som viser til hvordan man skal tolke konkrete bestemmelser knyttet til høyde på mur og krav til utforming.

Når det gjelder krav til areal- og utformingskrav for lekeplasser, vises det for øvrig til kommunedirektørens kommentarer til Statsforvalteren.

Kommunedirektøren deler avslutningsvis fylkeskommunens fokus på trafiksikkerhet langs fylkesveien og man har i plankartet sørget for tilstrekkelige siktsoner ved sti/turvei og hovedadkomst for å trygge ferdsel i området. Videre merker kommunedirektøren fylkeskommunens innvendinger til flyttingen av avkjørselen. For å unngå å redusere avstanden til nærliggende kryss mot Groos, har man besluttet å ikke flytte hovedadkomsten inn til planområdet.

Det vises ellers til at fortauet langs Fylkesvei nå er regulert tilbake til fortau iht. deres innspill. Videre er det gjort en vurdering av formålet f_GT1 gatetun i planen. Det foreslås imidlertid at arealet videreføres da dette området anses som et område hvor trafikk med kjøretøyer har begrenset omfang. Det vil være en blanding av trafikk, men da på de gående sine premisser. Revidert planforslag har utover dette lagt inn en tydeliggjøring av hvordan barn og myke trafikanter fra nytt bygg kan komme til lekeplassen og øvrig uteoppholdsarealer gjennom gangarealet foran dagens bygg.