



GILJE BYGGRÅDGIVNING AS
Vafjellveien 1
4887 GRIMSTAD

Dato: 11.11.2021
Vår ref: 21/19906-3
Deres ref:
Saksbeh.: Ingunn Dahlseng Håkonsen

Hans Petter Gilje

Innspill til oppstart av omregulering for Grooshaven, Grooseveien 64, Grimstad kommune

Viser til oversendelse mottatt 8.10.2021.

Området har tidligere vært studentboliger. Formålet med planen er å omregulere eksisterende bebyggelse til leilighets/blokk med tilhørende infrastruktur. Det opplyses at eksisterende bygningsmasse skal stå og at det kan tilføres noen ekstra bygg. Endring av høyder og antall parkeringsareal skal også vurderes.

Planavgrensningen omfattes av reguleringsplan for SIA – Grooseveien 64 (Planid 224). I Kommuneplanens arealdel er området avsatt til boligformål og grønt struktur.

Planoppstart var varslet i 2017, men ikke kommet i gang. Ettersom første oppstartsvarsel er litt tilbake i tid, varsles det på ny.

Innspill

Fylkeskommunedirektøren viser til tidligere innspillsbrev 23.8. 2017 og fra Statens vegvesen 25.8.2017. Innspillene gitt i brevene er fremdeles gjeldende og ligger vedlagt. Det er opplyst i brevet at saken kan behandles etter pbl § 12-14, dette må nøye vurderes om kriteriene for å behandle saken oppfylles.

Vi har for øvrig ingen spesifikke merknader foruten fra kulturminnevern.

Kulturminnevern

Planområdet ble befart av arkeolog Ingvild Paulsen 15.08.17. Området ble vurdert til å ha lavt potensiale for automatiske fredete kulturminner.

Kulturminnevernet har ingen spesielle merknader, men dersom det ved tiltak i marken oppdages kulturminner eller oldsaker skal arbeidene stanses i den utstrekning de kan berøre disse eller deres sikringssone på 5 meter. Melding skal i så fall straks sendes Agder fylkeskommune v/avdeling Kulturminnevern og kulturturisme. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står selv ansvarlig for at det blir overholdt, jf. kulturminneloven § 8.

Med hilsen

Ingvild Nina Skjong
Avdelingsleder
Plan

Plan

Ingunn Dahlseng Håkonsen
Rådgiver

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: STATSFORVALTEREN I AGDER
GRIMSTAD KOMMUNE

Emne: SV: Gooseveien 64 - Grooshaven

Dato: tirsdag 26. oktober 2021 14:00:19 sentraleuropeisk sommertid

Fra: Hvoslef, Hilde

Til: Tom Albrigtsen

Kopi: Hans Petter Gilje, Jan Erik Groos

Hei.

Så bra at det er i gang. Bare kontakt meg direkte.

Med vennlig hilsen

Hilde Hvoslef

Avdelingsleder

Agder Renovasjon IKS

Kristian Birkelands trasé 26, 4849 Arendal

Tlf: 97 55 57 68

Org. nr: 997765494

hilde@agderrenovasjon.no

www.agderrenovasjon.no

Facebook: [Agder Renovasjon – Gjenvinning og gjenbruk](#)

Fra: Tom Albrigtsen <tom.albrigtsen@fairdeal.as>

Sendt: tirsdag 26. oktober 2021 13:57

Til: Hvoslef, Hilde <Hilde.Hvoslef@agderrenovasjon.no>

Kopi: Hans Petter Gilje <hp@giljebyggraadgivning.no>; Jan Erik Groos <jan.erik.groos@fairdeal.as>

Emne: SV: Gooseveien 64 - Grooshaven

Hei Hilde,

Det er nå blitt gjennomført oppstartmøte med kommunen og det er meldt oppstart av reguleringsplan. Kjell Gilje har ansvaret for denne prosessen sammen med oss. Vi har også gjennomført et første informasjonsmøte med naboer og beboere som ønsket litt forhåndsinformasjon.

Nå skal Kjell Gilje lage planforslag og vil i den forbindelse ta kontakte med deg for å koordinere løsning for søppelhåndtering.

Skal jeg be Kjell Gilje ta kontakt med deg direkte eller er det noen andre vi må kontakte hos dere?

De er på kopi her.

Ser frem til å høre fra deg.

Mvh Tom Albrigtsen

Fra: Hvoslef, Hilde <Hilde.Hvoslef@agderrenovasjon.no>

Sendt: 26. oktober 2021 11:20

Til: Tom Albrigtsen <tom.albrigtsen@fairdeal.as>

Kopi: Jan Erik Groos <jan.erik.groos@fairdeal.as>

Emne: SV: Gooseveien 64 - Grooshaven

Hei.

Hvordan går det med denne saken?

Med vennlig hilsen

Hilde Hvoslef

Agder Renovasjon IKS

Kristian Birkelands trasé 26, 4849 Arendal

Tlf: 97 55 57 68

Org. nr: 997765494

hilde@agderrenovasjon.no

www.agderrenovasjon.no

[Facebook: Agder Renovasjon – Gjenvinning og gjenbruk](#)

Fra: Tom Albrigtsen <tom.albrigtsen@fairdeal.as>

Sendt: torsdag 24. juni 2021 14:39

Til: Hvoslef, Hilde <Hilde.Hvoslef@agderrenovasjon.no>

Kopi: Jan Erik Groos <jan.erik.groos@fairdeal.as>

Emne: Grooseveien 64 - Grooshaven

Hei,

Vår daglig leder i Groos Bolig AS som står for utvikling av området har vært sykemeldt i noen måneder nå. Derfor har Jan Erik Groos og Tom Albrigtsen overtatt det operative ansvaret i selskapet inntil videre. Vi vil være kontakt personer i tiden fremover.

Det ble gjennomført et møte i begynnelsen av juni med Grimstad Kommune, Kjell Gilje AS og Groos Bolig AS for å få fart på reguleringsarbeidet.

Det er laget foreløpige skisser som skal bearbeides noe, og vi venter på tilbakemelding fra kommunen. I disse skissene inngår anlegg for renovasjon og plassering/dimensjonering av dette.

Vi håper å kunne gi noe mer informasjon om fremdrift, så snart vi har fått mer informasjon fra kommunen.

Ønsker deg en riktig god sommer!

Mvh Tom Albrigtsen
for Groos Bolig AS

Emne: Re: Gooseveien 64
Dato: torsdag 28. oktober 2021 12:40:19 sentraleuropeisk sommertid
Fra: Hans Petter Gilje
Til: Andreas Bjørge
Kopi: planinnspill@giljebyggraadgivning.no
Vedlegg: image001.png

Sameie Gooseveien 70

Bekrefter at deres innspill er rettidig mottatt og arkivert i saken.

Det tas en gjennomgang av innspillene etter at endelig frist er ute. Innspill tas og med i videre utredning og utforming av planforslag. Det kan derfor ta en god stund før man kommer tilbake. Normalt gis det ikke direkte svar på innspill, men de svares ut gjennom planarbeidet og i plandokumentene. I noen tilfeller gis det direkte svar, hvilket her kan være aktuelt.

Med vennlig hilsen
Hans Petter Gilje
Daglig leder



EIENDOMSUTVIKLING · ARKITEKTUR
PLAN, BYGGESAK · JURIDISK BISTAND
AVLØPSTEKNIKK · BYGGETEKNIKK

www.giljebyggraadgivning.no | 911 747 58

Yesreplay. Denne e-post adressen kan du svare til 😊

Fra: Andreas Bjørge <andreas.bjorge1@gmail.com>
Dato: onsdag 27. oktober 2021 21:48
Til: Hans Gilje <hp@giljebyggraadgivning.no>
Emne: Gooseveien 64

Hei.

Oversender brev fra sameiet Gooseveien 70.

mvh
Andreas

Emne: Grooseveien 64, Grooshaven
Dato: torsdag 28. oktober 2021 10:41:47 sentraleuropeisk sommertid
Fra: Hans Petter Gilje
Til: Jan Erik Groos, Tom Albrigtsen
Kopi: Alf Petter Mollestad, planinnspill@giljebyggraadgivning.no
Vedlegg: image001.png

Se sms fra Bård Fredvig-Ericsen

Hei Bård

Hørte du ikke hadde fått kunngjøring om oppstart Grooseveien. Har du fått noe i posten nå? Om ikke kan jeg sende på e-post om du sender meg adressen. Vh Hans Petter Gilje

Hei

Vi fikk dokumenter fra dere i posten på varsel om oppstart. Det vi ikke har fått er beskjed om befarings/orientering om prosjektet. Det hadde vært greit å høre hva som er tenkt, slik som om hvor bygget skal stå, hvor nærme grensen etc. Vi har blant annet en snarvei ned ved enden av vårt hus, hva med den? Hva med renovasjon, kunne det vært mulighet om et samarbeid på dette for å spare plass både for dere og oss osv. Det er mange spørsmål jeg kunne tenkt meg å få svar på, men det kommer vel mer informasjon etter hvert. Jeg er i utgangspunktet positivt til prosjektet ihvertfall 😊 Har dere noe informasjon mottar jeg det med takk.

Mvh. Baard

OK, skjønner. Jeg formidler det videre til forslagsstiller så ser vi. Det er positivt å se på muligheter for samarbeid

Med vennlig hilsen
Hans Petter Gilje
Daglig leder



EIENDOMSUTVIKLING · ARKITEKTUR
PLAN, BYGGESAK · JURIDISK BISTAND
AVLØPSTEKNIKK · BYGGETEKNIKK

www.giljebyggraadgivning.no | 911 747 58

Yesreplay. Denne e-post adressen kan du svare til 😊



GILJE BYGGRÅDGIVNING AS

Vafjellveien 1
4887 GRIMSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon

Heidrun Flognfeldt Andreassen, 37 01 78 50

Innspill til melding om oppstart av reguleringsplanarbeid for Grooshaven - Grooseveien 64 i Grimstad kommune

Vi viser til brev av 07.10.2021, fra Gilje byggrådgivning AS, med melding om påbegynt reguleringsplanarbeid for Grooshaven, Groseveien 64 i Grimstad kommune.

Formål og planstatus

Formålet med planen er å legge til rette for en annen type bebyggelse i området enn hva gjeldende reguleringsplan åpner for. Forslagstiller vil tilrettelegge for leiligheter/ blokkbebyggelse med tilhørende parkeringsplasser, uteoppholdsareal og annen tilhørende infrastruktur.

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til boligformål – nåværende og grønnstruktur.

Det ble opprinnelig meldt oppstart av planarbeidet i 2017. Formålet med planarbeidet er det samme som den gang, men da oppstartsvarelet ligger noe tilbake i tid, har kommunen bedt om at oppstart varsles på nytt.

Innspill fra Statsforvalteren

Statsforvalteren (den gang Fylkesmannen) uttalte seg til det opprinnelige oppstartsvarelet i brev av 25.08.2017. Se vedlegg. Vi vurderer at våre innspill fra den gang fremdeles er dekkende, og vi henviser derfor til aktuelt brev.

I vårt opprinnelig brev finner vi ikke at registrering av den utvalgte naturtypen, hule eiker, innenfor planområdet, er nevnt. Registreringa ligger i parklandskapet ved Groosedammen. Aktuelle trær bør i planforslaget reguleres som trær som skal bevares. Vi minner i denne sammenheng om at det er viktig at det ikke åpnes for tiltak innenfor trærnes rotsone, heller ikke mindre tiltak som eksempelvis tilrettelegging med tanke på friluftsliv.



Utover dette ber vi om at følgende vurderes og gjøres rede for i det videre planarbeidet:

- Klima- og energiplanlegging, jf. pbl § 3-1 første ledd bokstav g). Se bl.a. Miljødirektoratets veileder: <https://www.miljodirektoratet.no/myndigheter/arealplanlegging/miljohensyn-i-arealplanlegging/klima/klimagassutslipp/>
- Folkehelse, jf. lov om folkehelsearbeid § 4.
- Støy, se retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021.
- 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 oppvekstvilkår, 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.
- Vannforskriften § 12.

Med hilsen

Janne Thygesen (e.f.)
rådgiver
Landbruksavdelingen

Heidrun Flognfeldt Andreassen
seniorrådgiver
Miljøvernavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg:

- 1 Grooseveien 64 - Fylkesmannens innspill til melding om oppstart av detaljregulering

Kopi til:

Agder fylkeskommune
Grimstad kommune

Postboks 788 Stoa	4809	ARENDAL
Postboks 123	4891	GRIMSTAD





Statens vegvesen

GILJE BYGGRÅDGIVNING AS
Vafjellveien 1
4887 GRIMSTAD

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
John Geir Smeland / 37019884

Vår referanse:
21/214534-2

Deres referanse:

Vår dato:
18.10.2021

Reguleringsplan – Grooshaven – Grooseveien 64 – Grimstad kommune – planID 281 – nytt varsel om oppstart av omregulering

Vi viser til brev datert 13.10.2021 med varsel om oppstart av planarbeid for Grooshaven i Grimstad kommune.

Statens vegvesens rolle i planleggingen

Statens vegvesen har ansvar for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP), Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Statens vegvesens samfunnsoppdrag er «å utvikle og tilrettelegge for et effektivt, tilgjengelig, sikkert, og miljøvennlig transportsystem».

Vi uttaler oss som forvalter av riksveg på vegne av staten, og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport. Statens vegvesen sitt sektoransvar for vegnettet betyr at Statens vegvesen har et overordnet ansvar for at trafiksikkerhet, klima og miljøhensyn og helhetlig bypolitikk ivaretas i alle planforslag som berører samferdsel. Dette gir oss rett til å stille krav til både statlige, fylkeskommunale og kommunale veger, gater og løsninger for gående og syklende.

Statens vegvesens har ikke spesielle merknader til denne oppstartmeldingen. Fylkesveg 3622 er omfattet av plangrensen, og det er Agder fylkeskommune som har forvaltningsansvaret for fylkesveger.

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Langsævn 4
4846 ARENDAL

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

Med hilsen

Erling Jonassen
seksjonsleder

John Geir Smeland

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

aev@ae.no

AGDER FYLKESKOMMUNE, Postboks 788 Stoa, 4809 ARENDAL

GRIMSTAD KOMMUNE, Postboks 123, 4891 GRIMSTAD