



Gilje byggrådgiving AS
Vafjellveien 1
4887 GRIMSTAD

Dato: 23.08.2017
Vår ref: 17/9002-2
Deres ref: 200/671
Arkivkode: L13
Saksbeh.: Tine Eilen Gunnes

Uttalelse til oppstart av reguleringsplanarbeid for Groos Bolig - Grooseveien 64, Grimstad kommune

Viser til brev datert 5.7.2017 vedrørende melding om av oppstart av detaljreguleringsplan for Groos Bolig, Grooseveien 64 i Grimstad.

Bakgrunn

Eksisterende reguleringsplan Grooseveien 64, vedtatt 19.5.2014 hjemler riving av eksisterende blokk for oppføring av fire boligkomplekser. Hensikten med planarbeidet er å organisere bebyggelse i området der eksisterende bygg bevares i tillegg til at det er planlagt oppført to nye leilighetsbygg.

Planfaglige råd, regionale og nasjonale interesser

Groos ligger tett på Grimstad sentrum. Boligfortetting med høy utnyttelse av dette området vil derfor være i tråd med statlig planretningslinje for bolig- areal og transportplanlegging.

Norge har forpliktet seg til å følge opp Parisavtalen som ble undertegnet i 2015 og må reduseres sine utslipp som først og fremst må tas gjennom redusert personbiltransport. Groos ligger tett på Grimstad sentrum med god bussforbindelse og med gode muligheter for å gå og sykle fremfor å bruke bil. Det gis derfor råd om at arealene innenfor planområdet i så liten grad som mulig benyttes til bilparkering. Planbestemmelsene bør videre angi maks antall parkeringsplasser fremfor å angi et minimumskrav. Det anbefales videre å legge til rette for god og sikker sykkelparkering under tak.

Det forutsettes at barn- og unges interesser ivaretas i planarbeidet. Vi minner om Grimstad kommunes normal for utomhusanlegg angir arealkrav, innhold og forventet kvalitetskrav. Like viktig som lekefunksjoner er muligheten for et området som opparbeides og oppleves som en felles møteplass. Tilrettelegging for sosialisering kan bidra til å redusere ensomhet og gi økt trivsel som dermed bidrar til bedre psykisk helse. Det gis derfor råd om at en ser utvidet på et leke- og fellesområder og gir de prioritet i forhold til beliggenhet og arealdisponering.

Videre forutsettes det at det tas tilbørlig hensyn til nærliggende naturområder. Friområde o_F2 og o_F2 er i eksisterende plan lagt inn som friområder og inneholder blant annet buffersone, tursti og deler av Skøytebekken. Arealene er også en del av grønnstrukturen i kommuneplanen og det forventes at arealbruken opprettholdes for disse arealene og at de heller ikke påvirkes negativt som følge av utbyggingen.

Rett ovenfor planområdet ligger Groosedammen som ble anlagt ca. 1840. Dammen er oppbygd som et magasin med tilknytning til en vannmølle som lå rett nedenfor.

Groosedammen og parkområdet rundt fungerer som et nærfriluftsområde. Der derfor viktig å opprettholde gangforbindelser mellom Groosedammen og Grooseveien.

Vi oppfordrer til en bevisst holdning til energi- og klimatiltak og ber om at dette redegjøres for i planbeskrivelsen. Videre forventes det at det tas normale planhensyn i det videre arbeidet, deriblant planlegging etter prinsipper om universell utforming, estetiske kvaliteter, trygg trafikkavvikling og sikker skolevei.

Kulturminner -nyere tid

Ingen merknader.

Automatisk fredete kulturminner

Administrasjonen har ikke kjennskap til noen automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet.

Planområdet ble befart av arkeolog Ingvild Paulsen 15.08.17. Administrasjonen vurderer at potensialet for automatiske fredete kulturminner innenfor planområdet er lavt, og konkluderer med at det ikke er nødvendig med en arkeologisk registrering i denne saken.

Administrasjonen minner imidlertid om aktsomhetsplikten som følger av kulturminneloven § 8, annet ledd. Hvis det under arbeidets gang skulle komme frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses og melding umiddelbart sendes Aust-Agder fylkeskommune v/ kulturminnevern.

Med hilsen

Tine Eilen Gunnes
Rådgiver

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: GRIMSTAD KOMMUNE
FYLKESMANNEN I AUST- OG VEST-AGDER
STATENS VEGVESEN region sør Aust-Agder



Statens vegvesen

Gilje Byggrådgivning AS
Vafjellveien 1
4887 GRIMSTAD

Hans Petter Gilje

Behandlende enhet:
Region sør

Saksbehandler/telefon:
Solveig Hellevig / 38121587

Vår referanse:
17/100689-2

Deres referanse:

Vår dato:
25.08.2017

Reguleringsplan– Innspill til varsel om oppstart Grooseveien 64 – Grimstad kommune

Viser til oversendt oppstartvarsel av 05.07 2017 for detaljregulering av to nye leilighetsbygg med tilhørende parkering og uteområder i Grooseveien 64. Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt 06.06.2014. Eksisterende leilighetsbygg skal beholdes og en skal vurdere om parkeringsplasser for naboeiendommen Grooseveien 70 kan løses i denne planen.

Statens vegvesen hovedfokus er Fv. 47 Grooseveien og trafikk sikkerheten.

Frisiktsoner i alle avkjøringer sikrer trafikk sikkerheten for boligområdet. I gjeldende reguleringsplan er friskt regulert for hovedavkjørselen og for turvegen nord i området. Etter hva vi kan se er friskt bestemt ut fra en hastighet på fylkesvegen på 30 km/t og for trafikk på sekundærveg på ÅDT <50 (tilsvarende mindre enn 10 boenheter.)

Vi gjør oppmerksom på at fylkesvegen har en fartsgrense på 40 km/t. Med flere leilighetsbygg og med parkeringsplasser (ute og i garasjeanlegg) som også skal vurderes utbygd med kapasitet for naboeiendommer (Grooseveien 70), må **frisiktsonen økes til 6m x 45m for hovedavkjøringen og 4m x 30 m for turvegen.**

Det bør også vurderes om siktsonene for turvegen i sør bør inntegnes. Videre også for areal H410m, som er brannadkomst og oppstillingsplass for brannbil kombinert med uteoppholdsareal.

Videre bør beskrivelse av frisktsonen i nye reguleringsbestemmelser utvides til følgende tekst (*tilleggstekst her, i kursiv*): «Innenfor frisktsonen skal terrenget planeres slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå. ***Beplantning på egen eiendom tillates hvis denne ikke er høyere enn 0,5m over tilstøtende veiers nivå.***»

Postadresse
Statens vegvesen
Region sør
Postboks 723 Stoa
4808 ARENDAL

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

Kontoradresse
Langsævn 4
4846 ARENDAL

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

Anleggstrafikk er beskrevet i gjeldende plan med følgende rekkefølgebestemmelse §7.1.2 **Før det kan gis tillatelse til bebyggelse og anleggstrafikk skal Statens vegvesen ha godkjent byggeplanene for nytt kryssområde.** Dette er en bestemmelse som skal følges opp og slik at vi får forelagt tekniske tegninger for krysset. Det er viktig at krysset blir etablert før anleggstrafikken tar til.

Byggegrensen er tegnet inn for boligfeltene B_4 og B_3 og må beholdes. Det er tillatt renovasjonsanlegg og utkragede balkonger inntil 1,0 m utenfor byggegrensen.

Støy –og luft forurensning. Vi gjør oppmerksom på at byggegrensen for dette boligområdet er viktig for å skjerme boligene for støy- og luftforurensning fra vegtrafikken. Leilighetene vil ha vestvendt (kveldssol) fasade mot vegen og arealet mellom veg og leilighetsbygg vil være viktig buffer.

I reguleringsplanbeskrivelsen står det at det skal stilles rekkefølgekrav om gjennomføring av **støyutredning i videre byggeplaner** for å dokumentere situasjonen. Dette kan en ikke se at har kommet fram i egen bestemmelse. Statens vegvesen vil på det sterkeste anbefale at støyutredning blir gjennomført og som et viktig grunnlag for å tegne og bygge med rett kvalitet både leilighetsbyggene og uteområdene.

Gange og sykling. Miljø- og klimavennlig byutvikling har strategi å bygge tettere og å tilrettelegge for gang- og sykkeltransport. Fylkesvegen inngår i Grimstad kommunes sammenhengende sykkelplan og er del av hovedrute 2. Fylkesveg 47, Grooseveien er oppgradert for sykkelfelt med fortau. Det er ikke planer om ytterligere standardheving, utover ny oppmerking og at sykkelfeltene kan bli røde i fremtiden. Antall/behov for rabattene skal vurderes og eventuelt om gangfelt skal opphøyes (ifølge Mulighetsstudiet for tiltak for syklende og gående i Grimstad av 22.04 2016).

Reguleringen bør følge opp med tiltak som inviterer til å bruke sykkel. Parkeringplassene for sykler bør være av minst like høy standard som for bil. Her må man ta hensyn til at sykler nå er av ulik slag og størrelse. Ikke minst er det viktig å tilrettelegge for el-sykler.

Grøntarealer er en viktig forutsetning for mer fysisk aktivitet i hverdager. Skal vi velge å gå og sykle, er `grønne omgivelser` med å gjøre miljøvennlig mobilitet til en positiv opplevelse og bidrar til bedre folkehelse og klimavennlig adferd. De grønne **uteoppholdsområde** innen planen er begrenset og klemt mellom bygninger og infrastruktur (over og under bakken). Desto viktigere blir da **turveg/grøntkorridorer og friområdene.**

Rekkefølgebestemmelsene setter krav for å utarbeide planer for utearealene til opphold- lek. Videre er det krav om plan som beskriver sikringstiltak av Groosedammen. Planbeskrivelsen har også mål om å sikre naturmangfold (iflg. Naturmangfoldsloven). I planbeskrivelsen opplyser Groos Velforening at Groosedammen har en salamanderbestand. I tilknytning til dette tillater vi oss å komme med et innspill. Den er hentet fra våre egne vegprosjekt hvor Statens vegvesen har iverksatt avbøtende tiltak som har sikret og fremmet salamander-

bestand som var truet av veginngrep. Dersom dette er av interesse, kan vi bidra med råd på dette spesielle fagfeltet.

Til slutt vil vi nevne at **kollektivtilbudet og skoleveg**, med fordel kan beskrives mer utfyllende i denne detaljplanen.

Vegavdeling Aust-Agder – Seksjon for plan og forvaltning

Med hilsen

Glenn Solberg
Seksjonsleder

Solveig Hellevig
Senioringeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi
fmavpost@fylkesmannen.no
Grimstad kommune, Postboks 123, 4891 GRIMSTAD
postmottak@austagderfk.no

Fra: Vestøl, Kristine Mål <Kristine.Mal.Vestol@ae.no>
Sendt: onsdag 30. august 2017 09:05
Til: Hans Petter, Gilje Byggrådgivning AS (hp@kgba.no)
Emne: Innspill GROOS BOLIG
Vedlegg: Kartskisse_Groos Bolig.pdf

Groos Bolig-Grooseveien 64, Grimstad – reguleringsplanarbeid

Viser til oversendelse av henvendelsen 05.07.2017 angående reguleringsplanarbeid av Groos Bolig – Grooseveien 64 i Grimstad kommune.

Agder Energi Nett AS (AEN) har etter energiloven områdekonsesjon i Grimstad kommune. Dette innebærer at vi etablerer og drifter strømnettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett). I tillegg har AEN anlegg som er etablert etter anleggskonsesjon innenfor kommunen (regionalnett).

I planområdet som inngår i detaljreguleringen har vi distribusjonsnett og er bygget i medhold av områdekonsesjon. Vedlagt kart viser høy/lavspennings luftnett/kabelnett. AENs luftledninger/kabler er ikke innmålt og nøyaktigheten til traseer på oversendt kart variere. Bebyggelse eller andre installasjoner langs traseen må alltid planlegges ut ifra målinger i marka.

Eksisterende høyspennings kabelnett:

Høyspenningskablene som ligger innenfor planområdet, må tas hensyn til. Det er viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres.

Forhold til eksisterende nettstasjon:

Det må tas hensyn til eksisterende nettstasjon innenfor planområdet. Evt endring/flytting av anlegget må gjøres i samarbeid med AEN.

Følgende må ivaretas i planbestemmelsene:

- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.
- Det skal ikke oppføres lekeplasser ved nettstasjonen.

Adkomst og terrengendringer:

Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til våre anlegg. Det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler eller oppfylling av terrenget som medfører redusert høyde opp til luftledningsanlegg.

Generelt om Inntegning på plankart

Vi gjør oppmerksom på at spenningsnivået for ledningsanleggene ikke må påføres i planen, herunder plankartet. Kraftledninger skal på kart ha en enhetlig utforming, uavhengig av spenningsnivå og eventuelle fysiske forskjeller. Parallell ledninger som går i samme trasé, skal tegnes som én ledning. Høyspenningskabler under bakken tegnes ikke inn på kartet. Vi viser i denne sammenheng til Forskrift om beredskap i kraftforsyningen § 6-2, og NVEs Veiledning til forskrift om beredskap i kraftforsyningen, pkt 6.2.5.

I god tid før utbyggingen må det avklares hvordan planområdet skal forsynes med elektrisk. Det må avklares i hvilken grad eksisterende nett kan benyttes, evt omlegginger av nettet og om det evt er behov for ny nettstasjon.

Den eller de som utløser tiltaket i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostandene med tiltaket, inkludert kostnader til erverv av nye rettigheter.

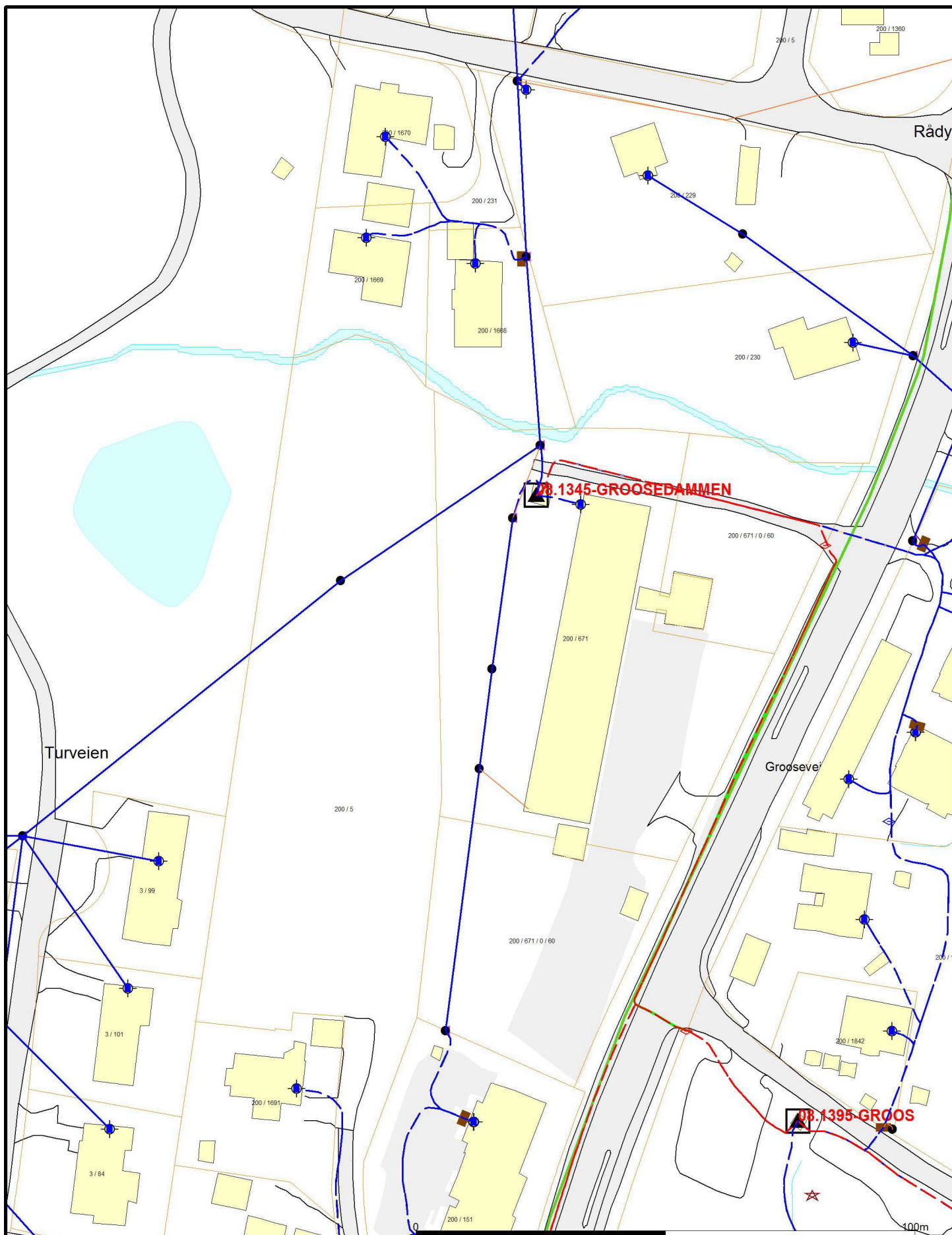
Vedlagt ligger kartskisse som viser nettanlegget vårt i området.

Med vennlig hilsen

Kristine Mål Vestøl | Prosjektingeniør
kristine.mal.vestol@ae.no tlf: +47 38 60 72 90

Agder Energi Nett
Postboks 794 Stoa | 4809 Arendal
tlf: +47 38 60 70 00 | fax: +47 38 60 70 01
www.aenett.no

God kraft. Godt klima.



agder energi

Agder Energi Nett AS

Dato: 2017.08.30

Sign: krives



Målestokk
1:1000



Gilje Byggrådgivning AS
Vafjellveien 1
4887 GRIMSTAD

Deres ref.

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
2017/6922

Dato
25.08.2017

Grimstad kommune - Fylkesmannens innspill til melding om oppstart av detaljregulering for gnr/bnr 200/671, Gooseveien 64

Vi viser til e-post fra Gilje Byggrådgivning AS mottatt 5.7.2017 med melding om påbegynt reguleringsarbeid på gnr/bnr 200/671, Gooseveien 64.

Formål og planstatus

Det oppmeldte planområdet består av en eksisterende boligblokk med tilhørende områder for parkering og uteopphold. Formålet med planarbeidet er å bevare eksisterende blokk og i tillegg oppføre to nye leilighetsbygg med tilhørende infrastruktur og lekeområder. Det fremgår ikke av oppstartsmeldingen hvor mange nye boenheter planforslaget skal legge opp til.

Planområdet er omfattet av detaljregulering for Gooseveien 64 vedtatt 19.05.2014 hvor dette er regulert til tilsvarende formål som nevnt i oppstartsmeldingen. I kommuneplanen er området avsatt delvis til boligområde og delvis til grønnstruktur. Oppstartsmeldingen er således i samsvar med overordnet plan.

Innspill fra Fylkesmannen

Nærmiljø, bokvalitet og estetikk

Fylkesmannen er i utgangspunktet positiv til en fortetting i sentrumsnære områder, men vi vil understreke at kommunen i slike saker må ha et særlig fokus på nærmiljøet og bokvalitet; både å bevare kvaliteter, men også tilføre nye kvaliteter til nærmiljøet slik at folkehelsen fremmes. Nærmiljøet omfatter både fysiske og sosiale forhold og samspill mellom mennesker. Det er viktig å utvikle gode byromsnettverk slik at folk får tilgang til nye spennende områder i sitt nærområde og til grøntområder som kan brukes til lek eller trim. Vi minner i den anledning om idehåndboken fra 2016 utgitt av KMD; "*Byrom- en idehåndbok*".

Det oppmeldte planområdet ligger i nær tilknytning til eksisterende friluftsområde i tilknytning til Groosedammen. Tilgjengelige kart viser videre at det er etablert et stinett i området, der en av stiene vil passere på nordsiden av planlagte og eksisterende leilighetsbygg. Videre er det i gjeldende reguleringsplan lagt inn et friområde mellom Groosedammen og planlagt bebyggelse. Fylkesmannen forutsetter at dette området videreføres med tilsvarende formål i ny reguleringsplan.

Det må gis tydelige og restriktive bestemmelser som sikrer tilstrekkelig og god utnyttelse av området. Det bør gis bestemmelser som muliggjør og sikrer gode, grønne uterom over parkeringskjeller, med vegetasjonsvolumer som kan skjerme for sol og innsyn og dempe vind. I et område som aktuelle vil vi anbefale at høydefastsettelse angis med kotetall og at det settes bestemmelser for terrengarbeider, slik som høyde og materialkvalitet mv. for murer og fyllinger. Koteangivelse er konkret og entydig og bør brukes der man ønsker å styre høyden nøyaktig, som f. eks i byområder.

Planområdet ligger i gangavstand til sentrum og i nærhet av et godt kollektivtilbud. Vi forventer derfor at planarbeidet tilrettelegger for, og har særlig fokus på klima- og miljøvennlige transportformer. Vi vil anbefale et lavt makskrav for bilplasser, og minner om at det må tilrettelegges for godt tilgjengelige og sikre parkeringsplasser for sykkel.

Barn og unge

Fylkesmannen minner om de plikter kommunen har i forhold til barn og unge. Plan- og bygningsloven § 1-1, 5. ledd krever at hensynet til barn og unges oppvekstsvilkår skal ivaretas i planleggingen. Det vises også til rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging, del 1 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (RPR). De nasjonale mål er å sikre barn og unge et godt oppvekstmiljø, samt å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Det er viktig at barnas representant kommer tidlig inn i planprosessen for å sikre barn og unges interesser.

I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø tilpasset forskjellige årstider og forskjellige aldre. Arealene skal være sikret mot støy, forurensning og annen helsefare. Ved omdisponering av areal som er i bruk til lek skal det skaffes erstatningsareal.

Fylkesmannen forventer at det i planbeskrivelsen gjøres rede for hvordan barn er sikret trygg atkomst til og fra planområdet til bl.a. barnehage, skole og andre aktuelle områder, og at det er satt av tilfredsstillende lekeareal innenfor planområdet.

Naturmangfold

Ifølge observasjoner i Artskart, er det registrert en forekomst av småsalamander i tilknytning til Groosedammen. Småsalamanderen overvintrer på frostfrie steder på land, eksempelvis i steinur, stubber, under trerøtter og andre hulrom i bakken. Fylkesmannen understreker at planarbeidet ikke må legge opp til gjennomføring av tiltak som vil kunne skade forekomsten av småsalamander herunder aktuelle overvintringssteder. Vi minner i denne sammenheng om at kommunen ved sin saksbehandling av planer etter plan- og bygningsloven skal gjøre en vurdering etter prinsippene i naturmangfoldloven kapittel 2 (§§ 8-12). Miljøvernavdelingen forventer at temaet omtales i det videre planarbeidet og at kommunen foretar og synliggjør relevante vurderinger i henhold til de aktuelle bestemmelser i naturmangfoldloven.

Vannmiljø

Ut fra kartavgrensningen i den oversendte oppstartsmeldingen, ligger Støyderbekken helt eller delvis innenfor planområdet. Bekken er en del av et sidevassdrag til Groosebekken. Groosebekken er sjørettfførende, og det er derfor viktig at planarbeider som hjemler tiltak

som kan medføre endringer i vannkvalitet på vann som tilføres sjørettbekker tar tilstrekkelig hensyn til vannmiljøet.

Faren for erosjon og avrenning er stor både ved gravearbeider, oppfylling av masser og ved sprengningsarbeider. Transport av finpartikler og rester av sprengstoff gjennom avrenning og/eller sandflukt med påfølgende sedimentering kan forringe vannkvaliteten i bekken og være til skade for fisken. Planarbeidet må redegjøre for denne problemstillingen og sikre gjennomføring av tiltak som begrenser eventuell spredning av finpartikulært materiale i forbindelse med fremtidige terrengarbeider ved realisering av reguleringsplanen.

Vannforskriftens § 12 må vurderes i saker der ny aktivitet eller nye inngrep kan føre til en forringelse av miljøtilstanden i vann. For øvrig minner vi om at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, jf. naturmangfoldloven § 7. Vurderingen skal fremgå av beslutningen.

Støy

Planområdet ligger i tilknytning til Fylkesveg 47, Grooseveien og er påvirket av trafikkstøy. Tilgjengelige støykart fra Statens Vegvesen viser at den delen av planområdet som ligger nærmest veien er omfattet av rød støysoner. Området fra den røde støysonen og til fasade av eksisterende boligblokk ligger i gul støysoner. Støy er en betydelig forurensningskilde og det er utarbeidet retningslinjer som kommunene, regionale myndigheter og berørte statlige etater skal legge til grunn ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven (*retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012*).

For å sikre at det tas tilstrekkelig støyhensyn ved etablering av flere nye boenheter i området, ber Fylkesmannen om at det utarbeides støyberegninger der forslag til eventuelle avbøtende tiltak fremgår. Vi forutsetter at detaljreguleringen inneholder konkrete reguleringsbestemmelser for å sikre at det oppnås tilfredsstillende støyforhold for de planlagte leilighetene samt leiligheter i eksisterende bygg.

Samfunnssikkerhet og beredskap

Vi minner om at kommunen, ved utarbeiding av planer for utbygging, skal påse at det gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet, jf. plan- og bygningsloven § 4-3 og at klimaendringer/klimatilpasning også skal belyses i analysen. Resultatet fra analysen skal innarbeides i plan og bestemmelser, jf. pbl. § 4-3.

En utbygging av området som skissert i oppstartsmeldingen vil medføre en større andel tette flater i området sammenlignet med dagens situasjon. Gitt nærheten til Støyderbekken og et fremtidig klima med økt nedbør og hyppigere perioder med ekstreme nedbørsmengder, vil det være potensiale for skadeflom i området. Vi ber derfor om at løsninger for overvannshåndtering vurderes i det videre planarbeidet.

Videre ligger Groosedammen om lag 70 meter nordvest for dagens leilighetsbygg. Det fremgår av sakspapirene i forbindelse med behandling av gjeldende reguleringsplan at dammen er i dårlig forfatning. Fylkesmannen forutsetter at forhold knyttet til Groosedammen beskrives i ROS-analysen og at det gjennomføres tiltak slik at planområdet oppnår tilstrekkelig

flomsikring. Dette bør etter vår vurdering innarbeides som en rekkefølgebestemmelse i detaljreguleringen.

Planarbeidet innebærer en fortetting med flere boenheter på et allerede lite område. Vi ber derfor om at det videre planarbeidet må sikre at det settes av tilstrekkelig manøvreringsareal for brannbil og andre utrykningskjøretøy.

Med hilsen

Ingunn Løvdal (e.f)
ass. miljøverndirektør

Ellen Synnøve Paust
senioringeniør

Brevet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.
Saksbehandler:Ellen Synnøve Paust, tlf: 38 17 62 09

Kopi til:

Aust-Agder fylkeskommune	Postboks 788 Stoa	4809	ARENDAL
Statens vegvesen, Region Sør	Postboks 723 Stoa	4808	ARENDAL
Norges vassdrags- og energidirektorat	Postboks 5091, Majorstuen	0301	OSLO

Til

Gilje Byggrådgivning AS

v/ Hans Petter Gilje

3 august 2017

Fra

Grooseveien 55 -57 -59

4879 Grimstad

Innspill til varslet reguleringsarbeid for Groos Bolig - Grooseveien 64

Som nærmeste naboer på andre siden av Grooseveien har vi i Grooseneset Sameie følgende innspill til reguleringsarbeidet. Det er i tråd med de merknader som vi framførte i brev til Grimstad kommune 9 februar 2014. Vi viser også til vårt tilsvarende fra august 2012 i forbindelse med oppstart av reguleringsarbeidet (vedlagt)

- Ved forrige plan forslag var bygg B1 planlagt å bli svært høyt og hele bebyggelsen ville komme betydelig nærmere Grooseveien enn eksisterende elevhjem og ville derfor for oss få en ganske dominerende effekt. Vi stiller følgende spørsmål til dette:
- - Det må gjøres sol beregninger sett fra våre terrasser? Kveldsola er viktig for oss fordi våre leiligheter har god formiddags sol og kveldsol men lite sol midt på dagen.
 - Om bygningene blir betydelig høyere enn våre leiligheter og bygningsmassen blir trukket for nærmere Grooseveien vil våre terrasser få et betydelig innsyn gjennom byggets vinduer og hørbar og visuell kontakt med prosjektets terrasser.
 - Løsningforslag kan være å legge parkeringen i en underetasje slik at byggene senkes 1 etasje og at bygningen/bygningene trekkes lenger tilbake mot Groosedammen. Et par trær som står langs Støyterbekken tar allerede i dag noe av solen for leiligheten lengst mot nord og kan med fordel felles.
- Prosjektet blir antakelig planlagt med et betydelig antall boenheter. Det gir et betydelig større trafikkert trykk på Grooseveien som jo er byens miljøvei.
 - Det kritiske området blir der biler og mennesker skal ut og inn av leilighetsområdet og hvordan denne trafikken planlegges samt

hvordan det er tenkt at beboere som vil til Groos området skal krysse veien sikkert?

- Løsningsforslag: Det må anlegges et skikkelig krysningspunkt ved innkjøringen til Groos slik at det blir naturlig for gående å krysse veien på dette punktet.
- Det bør vurderes å flytte innkjøring lenger mot sør for å ikke skape trafikale problemer for innkjøringen til vår eiendom og ansøkte prosjekt. Trafikken ned mot Groos er betydelig mindre året sett under ett.
- Vi er positive til at det skjer en fornying på tomta og selvfølgelig glade for en oppgradering av tilliggende uteområder

Sol og innsyns problematikken er det vi definitivt er mest bekymret for og vi kommer til å følge dette nøye. Ser at dette også støttes av Rådmannen.

Mvh

For Grooseneset Sameie

Yngvar Karlsen

Tlf: 91664951

E mail: yngvar.karlsen@lyse.net

Hei!

Her er brevet som ble sendt som epost til ramboll på vegne av styret.

Mvh Ann Kristin Evenstad

----- Videresendt e-post -----

Fra: **Ann Kristin Evenstad** <ann.kristin.evenstad@gmail.com>

Dato: 07:18 20. august 2012

Emne: Detaljregulering av Grooseveien 64

Til: arendal@ramboll.no

Rambøll Arendal

Att. Aase M. Hørsdal

Kirkegaten 5

4836 Arendal

Grooseneset sameie v/ Ann Kristin Evenstad

Grooseveien 59

4879 Grimstad 16.08.2012

Igangsetting av detaljregulering for Grooseveien 64

Vi ved Grooseneset sameie mottok brev med informasjon om detaljregulering med glede og spenning. Vi gleder oss over at det skal skje noe nytt her, og at det skal bygges lekeplasser. Vi er også svært interessert i at noen av de høye løvtrærne ved Groosedammen kan kuttes i byggeprosessen da disse tar noe av kveldssolen for oss.

Brevet beskriver at dere planlegger å bygge blokker med høy utnyttelse av tomten. Det står ingenting om hvor høye, hvor mange eller hvor og hvordan disse plasseres på tomten. For oss er det svært viktig at ny byggene ikke blir høyere enn de er, da vi vil miste de gode solforholdene vi har på ettermiddagen og kvelden, Og henstiller derfor til at dette må hensyntas i prosessen.

På vegne av Grooseneset sameie

Ann Kristin Evenstad