



Plan, miljø og landbruk

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår ref:

21/1927-46

Deres ref:**Dato:**

21.03.2025

Varsel om vedtak - endring av reguleringsplan for Strandtoppen

Vedtak

På delegert myndighet vedtar kommunedirektøren, i medhold av pbl § 12-14 andre ledd, forslag til endring av detaljregulering for Strandtoppen med plankart, bestemmelser og beskrivelse som vedlagt. Rett vedtaksdato 21.03.2025 blir påført dokumentene.

Sammendrag

Gilje byggrådgivning AS har på vegne av Yngve Ottervig foreslått endringer av reguleringsplanen for Strandtoppen for å legge til rette for en ny bolig på eiendom g.nr/b.nr. 48/239. Planforslaget inkluderer nye bestemmelser for blant annet maksimal BYA, planeringshøyde, kotehøyde for møne/gesims, antall boenheter og takform. Teknisk utvalg [vedtok planendringen i sitt møte 30.01.2024](#). Planforslaget ble påklaget og i Statsforvalterens behandling av klagen ble kommunens vedtak opphevet på grunn av manglende vurderinger og begrunnelse. Forslagsstiller ønsker en ny vedtaksbehandling med tydelige vurderinger og begrunnelser.

Statsforvalteren skal ved prøving av reguleringsvedtak legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre. Politiske føringer prioriterer samfunnsutvikling og boligbehov høyt, og tidligere faglige anbefalinger om byggehøyder og begrensninger er ikke tungtveiende nok til å ikke vedta planendringen. Planendringen anses som fordelaktig for lokal utvikling og kan aksepteres og vedtas.

Historikk

Planendringen begrenser seg til eiendom 48/239 på Strandtoppen. En bolig på eiendommen ble først søkt som byggesak med dispensasjon fra reguleringsplanen. Tiltaket ble vedtatt av teknisk utvalg (TU) 08.06.2020. Vedtaket ble påklaget av nabo og behandlet hos Statsforvalteren. Statsforvalteren omgjorde vedtaket til TU blant annet på bakgrunn av mangelfull begrunnelse for at hensynene lovene er ment å ivareta ikke blir vesentlig tilsidesatt. Kommunen mottok forslag til

endring av reguleringsplanen 06.10.2021. Endringsforslaget har blitt forelagt berørte parter og planprosessen har belyst saken i større grad enn byggesøknaden. Planforslaget ble vedtatt i TU 30.01.2024, og deretter påklaget av flere naboer. Klagene ble ikke tatt til følge i den [forberedende klagebehandlingen hos kommunen](#) og videre sendt over til Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling. Statsforvalteren i Agder opphevet kommunens vedtak 10.03.2025 i hovedsak på bakgrunn av manglede vurderinger og begrunnelse for vedtak av planendringen.

Fakta

Gilje byggrådgivning har på vegne av forslagsstiller og grunneier Yngve Ottervig utarbeidet forslag til endring av reguleringsplanen for Strandtoppen datert 25.01.1979. Formålet med reguleringsendringen er å legge til rette for en ny bolig i eksisterende boligområde. Foreslått planområde omfatter forslagsstillers eiendom g.nr/b.nr 48/239 som er regulert til boligformål i gjeldene reguleringsplan. Planendringen setter blant annet nye bestemmelser for maksimal BYA, maksimal planeringshøyde, kotehøyde for møne/gesims, antall boenheter og takform. Planforslaget ble varslet berørte parter 12.10.2022 og det ble mottatt 4 merknader fra; Agder Fylkeskommune, Statsforvalteren i Agder, Jan Johnsen (nabo) og NVE. Merknadene ble omtalt ved vedtaksbehandling i sak. 21/1927-19 den 30.01.2024. Kort oppsummert gikk de inn på temaer som prosessvalg, ruvende bygningsmasse, store endringer fra gjeldende plan og presedens samt samlet konsekvens for planområdet.

Planendringen ble vedtatt av TU men vedtaket ble omgjort av Statsforvalteren 10.03.2025 etter klager fra naboer (se vedlegg for Statsforvalterens avgjørelse). Manglede vurderinger og begrunnelse for vedtak av planendringen var hovedmomentet for omgjøring av vedtaket. Forslagsstiller ønsker en ny vedtaksbehandling der kommunens vurderinger og begrunnelsene kommer tydelig frem.

Prosessvalg vil ikke bli tatt opp til ny vurdering i dette vedtaket da det anses grundig gjort rede for i tidligere vedtaksbehandling og Statsforvalteren har konkludert med at planforslaget kan behandles etter pbl. §12-14 andre ledd i deres klagebehandling sak 2024/3345 datert 10.03.2025.

Vurdering

Statsforvalteren skriver i sin klagebehandling at:

«Utgangspunktet for prøvingen av de planmessige valg som er gjort i planvedtaket, er at det er kommunen som er planmyndighet og det vil i stor grad være opp til kommunens konkrete og skjønnsmessige vurdering hvordan arealene i området skal utnyttes. Dette hører til kommunens frie skjønn og kommunen har myndighet til å gjøre reguleringsmessige valg basert på planfaglige vurderinger og lokalkunnskap. I denne vurderingen må ulike og til dels motstridende interesser veies mot hverandre. Statsforvalteren skal ved prøving av reguleringsvedtak legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret, jf. fvl. 34 andre ledd.»

Tydelige politiske signaler fra vedtaksbehandling av planendringen og tidligere behandling av byggesak på samme eiendom reflekterer en politisk prioritering med et stort fokus på samfunnsutvikling. Å vedta planendringen vil bidra til lokal utvikling og styrke lokalsamfunnet ved å tiltrekke seg nye beboere. Samtidig har det flere samfunnsmessige fordeler:

- **Dekning av boligbehov:** Ved å tillate flere boenheter på tomten kan kommunen bedre møte etterspørselen etter boliger, spesielt i områder med boligknapphet.

- **Tilgjengelighet:** Planendringer som inkluderer sekundærleiligheter kan gjøre det lettere for eldre å bo nær familie eller for unge voksne å finne rimelige boliger.
- **Fortetting:** Ved å tillate høyere utnyttelse av eksisterende tomter kan man redusere behovet for å bygge ut nye områder, noe som kan bevare naturområder og landbruksjord.

Kommunedirektørens tidligere anbefalinger til omarbeiding av planforslaget omhandlet i hovedsak reduksjon av byggehøyder for bolig, garasje og synlige murer samt begrensninger for sekundærleilighet. Kommunedirektøren vurderte at dette ville sikre at bebyggelsen harmonerte bedre med omgivelsene. Statsforvalteren peker på manglende begrunnelse for hvorfor forslag til endring av planen ble vedtatt i strid med kommunedirektørens anbefaling og innstilling. Kommunedirektøren vurderer at den høye tomteutnyttelsen i kombinasjon med byggehøyder kan føre til at bebyggelsen ikke harmonerer med eksisterende bebyggelse og landskap. Dette kan påvirke områdets visuelle estetikk og karakter. Høye murer og byggehøyder kan dominere landskapet og redusere den visuelle tiltrekningen av området. Høyere bygninger kan føre til økt innsyn og skygge for naboene, noe som kan redusere deres privatliv og bokvalitet. Tidligere klage fra nabo peker på at det kan være motstand mot den foreslåtte tomteutnyttelsen og planeringshøyder. Den høye tomteutnyttelsen på Strandtoppen 44 har både positive og negative virkninger. På den ene siden kan det bidra til å dekke boligbehov, effektivisere arealutnyttelsen, redusere unødvendig sprengning og gi samfunnsmessige fordeler. På den andre siden kan det påvirke områdets visuelle estetikk, føre til nabokonflikter og medføre tekniske utfordringer. En helhetlig vurdering av disse faktorene er nødvendig for å balansere fordelene og ulempene. Det har ut ifra politiske føringer blitt klart at faglige anbefalinger bør vektles annerledes i dette konkrete tilfellet. Byggehøyders påvirkning på nær- og fjernvirkninger er ikke tungtveiende nok til å kunne avslå planendringen.

Det vurderes at eiendommen dersom den bebygges i henhold til planendringen har flere fordeler enn ulemper. Eiendommen er utfordrende mht. terreng og det kan være årsaken til at eiendommen ikke har blitt bebygd i takt med resten av boligfeltet som ble etablert etter at reguleringsplanen ble vedtatt i 1980. Gjeldende reguleringsplan åpner opp for en bolig på ca. kote +34 med 1,5 etasje. Ved stor innvendig takhøyde eller etasjeplan som ikke medregnes i etasjeantallet, etter beregningsreglene for dette, kan det oppføres en bolig i nærheten av topp kotehøyde for tak +42 som planendringen tillater. Denne kotehøyden vurderes som akseptabel i lys av de samfunnsmessige fordelene det er å få eiendommen utbygd. Det samme gjelder synlig høyde på forstøtningsmurer. Fordelen med en skrånende tomt er at behovet for høye murer er størst i det østre hjørnet av tomten og høyden vil gradvis reduseres langs med tomten hvilket demper det visuelle inntrykket.

Kommunedirektørens tidligere tilbakemelding om begrensning i antall kvadratmeter for sekundærleilighet er ikke fulgt opp. Det vurderes at det ikke nødvendigvis er negativt om boligen ender opp som en flermannsbolig selv om dette burde vært tydeligere definert i reguleringsplanen. En bolig med en mindre leilighet eller en tomannsbolig vil begge deler være med å møte boligbehovet i denne delen av kommunen.

Tiltakets omfang, plassering og omgivelser taler for at merknader og anbefalinger om reduksjon av byggehøyder og volum ikke er tungtveiende nok til at kommunedirektøren ikke kan vedta planendringen. Dette vedtaket er basert på en helhetlig vurdering av samfunnsmessige fordeler.

Konklusjon

I lys av politiske føringer har kommunedirektøren på nytt vurdert den foreslåtte planendringen for Strandtoppen og anerkjenner at tidligere gitte faglige tilbakemeldinger om omarbeiding er mindre viktige enn de samfunnsmessige fordelene av å vedta planforslaget. Tiltaket som planendringen rommer vil ikke gi uforholdsmessige ulemper for naboer sammenlignet med hva gjeldende plan tillater og samfunnsnyttens bebyggelse av eiendommen bidrar til. Planendringen kan aksepteres. Det er tidligere vurdert (ref. saksfremstilling til vedtaksbehandling sak 21/1927-19 datert 30.01.2024) at endringene ikke går utover hoveddrammene i planen eller gjennomføring av planen for øvrig, ei heller hensynet til viktige natur og friluftsområder, som alle er kriterier for å behandle endringen etter pbl. §12-14. Endringsforslaget vedtas.

Klageadgang

De vedtatte plandokumentene kan leses og lastes ned fra Grimstad kommune sine nettsider, www.grimstad.kommune.no. Vedtaket kan påklages av part eller annen med rettslig klageinteresse, jfr. forvaltningsloven (fvl.) § 28. Frist for å klage er satt til 11.04.2025. Eventuell klage fremsettes skriftlig til Statsforvalteren i Agder og sendes til Grimstad kommune til postmottak@grimstad.kommune.no eller til postboks 123, 4891 GRIMSTAD. Eventuelt krav om innløsning og erstatning for tap ved reguleringsplanen jf. plan- og bygningslovens §§ 15-2 og 15-3 må være fremsatt senest 3 år etter denne kunngjøring.

Vennlig hilsen

Benedicte Thunning Kluck
Arealplanlegger

Brevet er godkjent elektronisk.

Mottakere Anita Andrå Andersen
:
John Olve Andersen
Henrik Unger
Yngve Ottervig
AGDER FYLKESKOMMUNE
Ingela Carin Fors-Sørensen
Jan Johnsen
STATSFORVALTEREN I AGDER
Kristina Sagstuen
Lara Hrahse Ottervig
GILJE BYGGRÅDGIVNING AS
Anne Cathrine Skreslet Abothes
Hallvard Abusland
Inger Oddveig Birkedal Unger
Johan Jørgen Konnestad
John Arne Halvorsen
Ole Peder Moy