

Adressat
Grimstad kommune
/teknisk utvalg (Kommunestyret)
Delegert planavd

Vafjellveien, 06.10.21

Forenklet planbeskrivelse Strandtoppen 44: Endring etter forenklet prosess av del av Strandtoppen Fevik reguleringsplan

Plan ID: Gjeldende 102

Siste revisjon: 29.11.2023

Vedtaksdato: 21.03.2025

Forslag til endring etter forenklet prosess av gjeldende detaljregulering i medhold av plan- og bygningsloven § 12- 14, 2. ledd.

Bakgrunn for og beskrivelse av planendringen

Eiendom og planstatus: GNR 239, BNR 239 (Strandtoppen 44), eier/forslagsstiller: Yngve Ottervig
Strandtoppen Fevik reguleringsplan

Forutgående prosess:

Etter å ha søkt tillatelse om enebolig med sekundærleilighet, dobbelgarasje og støttemurer ble det satt krav om endring av gjeldende reguleringsplan for Strandtoppen 44.

I ettertid når man ser tilbake er det ikke sikkert det hadde vært riktig for praksis har endret seg. Sivilombudsmannen og statsforvalter har lagt til grunn en ny praksis. Mer info om det ligger her: <https://www.sivilombudet.no/uttalelser/tolking-av-reguleringsplan-angir-bygningssymbolene-i-plankartet-lovlig-plassering-og-storrelse-for-bebyggelse/>

Nå har man likevel kommet så langt med planendring at det er naturlig å fullføre den.

I tillegg er det tatt hensyn til kommunale, naboers, etc. innspill. Det ble da presentert som vist i bildene under.

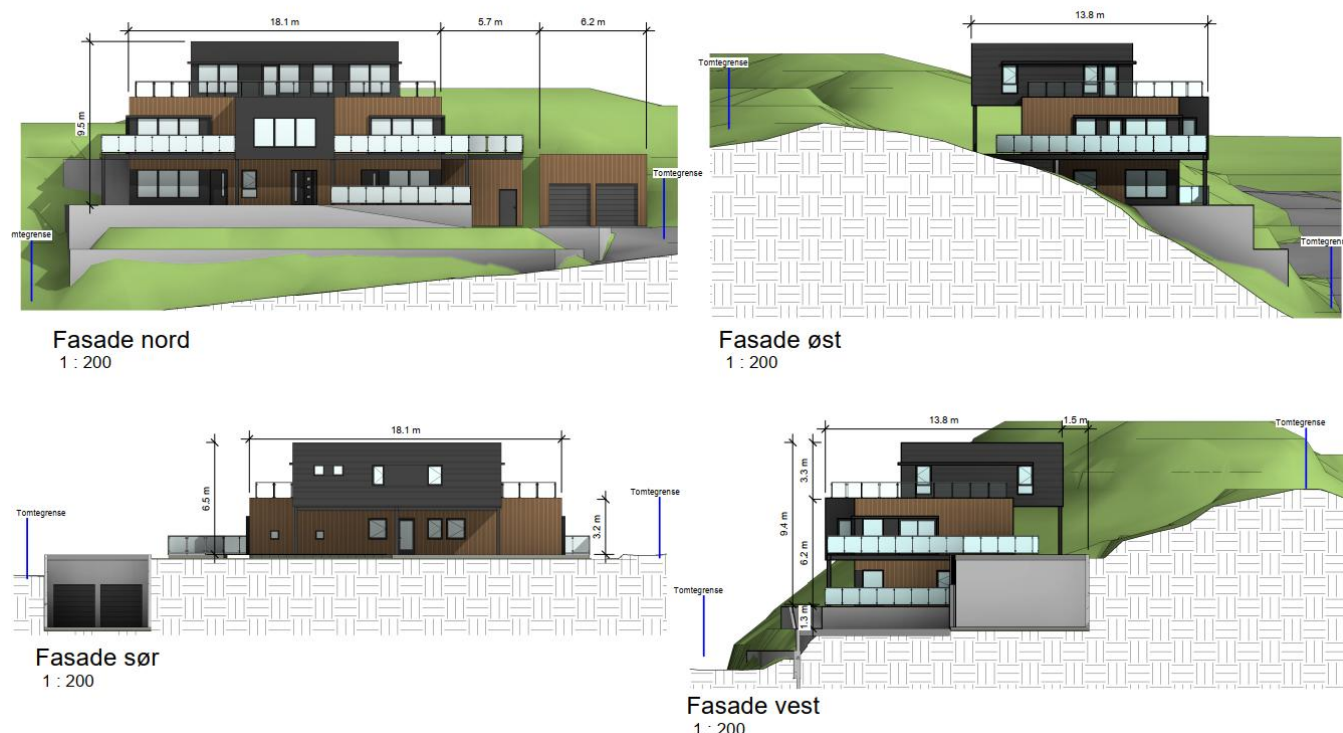


Sett i fra veien Strandtoppen.

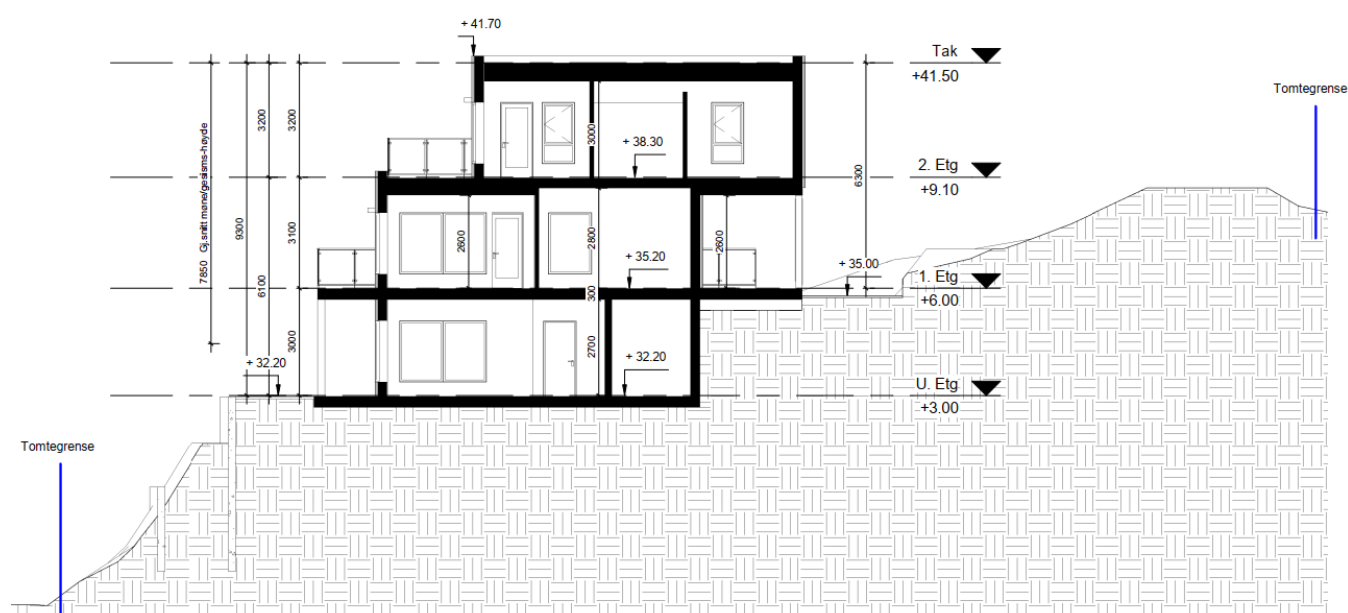


Sett i fra veien Strandtoppen

Etter at illustrasjon er laget er det lagt opp til terrassering i tre murnivå i stedet for to.



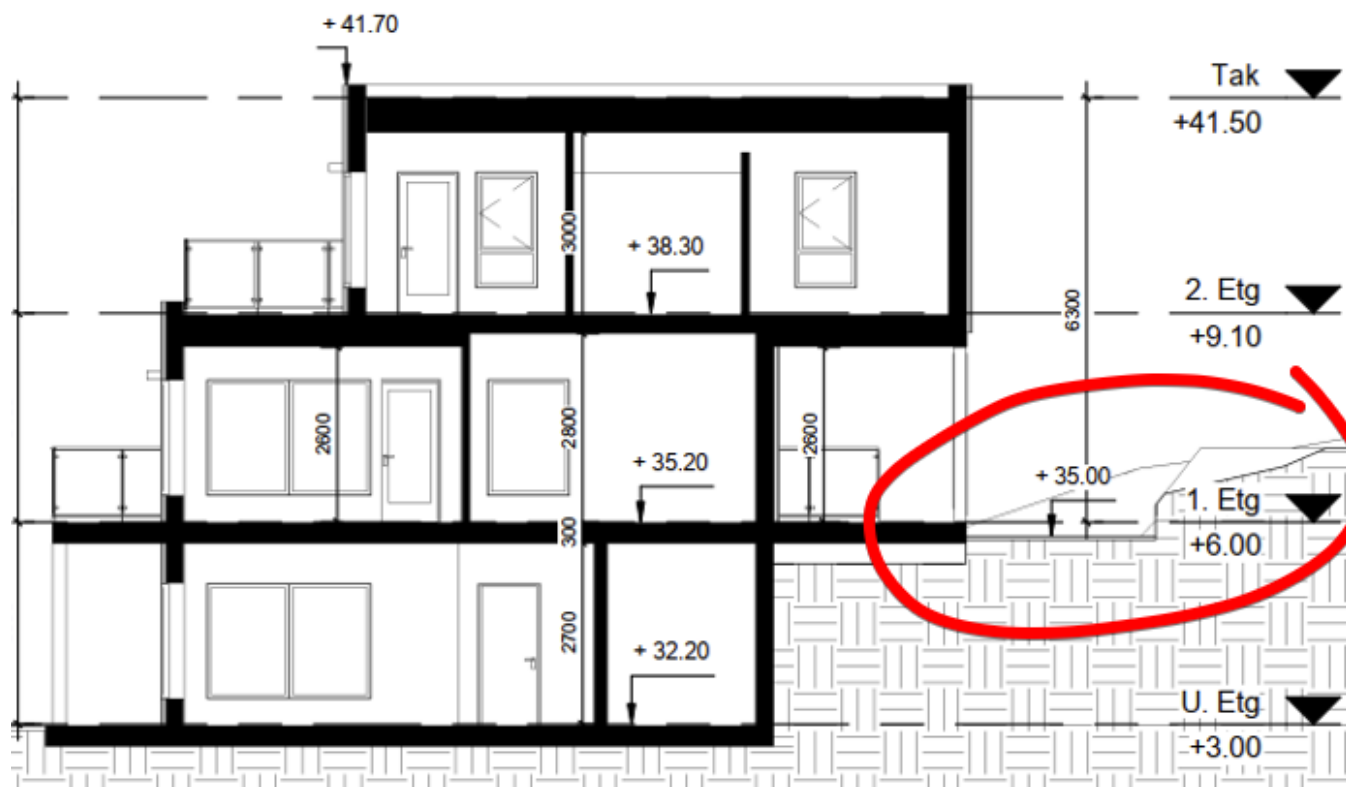
Bildet presenterer fasadene til bebyggelse i området Strandtoppen 44



Bildet presenterer snitt tegning av bebyggelse med forskjellige planeringshøydene i terrenget.

Innenfor bestemmelseområde #2 er angitt maksimal gesims/mønehøyde på +42. Med regning av tekniske installasjoner på taket er +42,5. Men innenfor bestemmelseområde #1 er angitt maksimal gesims/mønehøyde på +39. Det er gjort av hensyn til bakenforliggende bebyggelse og eksponering. Maks planeringshøyde for bolig +32,5 og for garasje er +31. Bestemmelsen åpner for at det kan bygges et basseng for eksempel oppå garasjen. Dette vises ikke i illustrasjonen. Bakgrunnen for de valgte høydene er at det skal være tilstrekkelig utsikt og tilgang på sollys. Dette gjelder også uteareal. I forbindelse med endring av reguleringsplan er denne tegningen mest aktuell med tanke på utnyttelse av landskap, plassering av bebyggelsen, tilgang på sollys, parkeringsplasser, og utnyttelse av planområdet. Av vesentlig betydning er også at det i prosessen er satt forventninger til lite spengning fra regionale myndigheter. For å begrense dette og samtidig få en akseptabel uteoppholdsplass fra hovedplan uten

store terrenginngrep fører dette til de angitte høyder. Det er en avsats i terrenget rundt kote 35-36 man må utnytte for å få til akseptabelt uteoppholdsareal uten omfattende sprengning. Se avmerkning på snitt:



Det vises til vedlagt dokumentasjon fra forslagsstiller på at det er ellers mange andre hus i området som har flere etasjer og tak i tillegg til dette.

Krav om konsekvensutredning

Plan- og Bygningsloven § 4. 2 «for regionale planer og kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse – konsekvensutredning – av planens virkninger for miljø og samfunn». Det er vurdert at planen ikke utløser krav om KU.

Tiltaket vurderes ikke å omfattes av forskrift om konsekvensutredning § 6-8. Begrunnelsen for det er at tiltaket ikke er av en slik størrelse eller har slike konsekvenser at krav om konsekvensutredning utløses. Reguleringsplanen er vurdert opp mot plankart og reguleringsbestemmelser med henhold til plan – og bygningsloven kapittel 2, om konsekvensutredning (KU). Det er vurdert at planen ikke utløser krav om KU.

Planstatus og Rammebestemmelser

Statlige planretningslinjer

Det er ikke statlige planer eller retningslinjer som er til hinder for endringen.

Fylkeskommunale planer

I området og nærheten området er det ikke fylkeskommunale planer som er til hinder for endringen

Kommunale planer

Kommuneplanens arealdel 2019 – 2031 med tilhørende bestemmelser og retningslinjer setter krav til planarbeid i Grimstad.

Andre regionale føringer: Det henvises til at det i stortingsmelding nr 31 (1992-93) ”*anbefaler fortetting som strategi for utbygningen av byer og tettsteder. Dette begrunnes ut fra sammenhengen mellom arealbruk og miljøbelastning.*” St. melding nr 29 (1996-97) følger opp og utdyper denne strategien. MD T-1267 tar for seg aspektene med å fortette og lister opp en rekke fordeler og momenter rundt temaet. Vi går ikke i dybden på dette, men påpeker at **fortetting innebærer fordeler for kommunen/samfunnet, ikke kun den tiltakshaver det gjelder.** Vi siterer kort: ”*Ved å utnytte arealene innenfor de utbygde områdene mer effektivt, kan vi bidra til mindre belastninger på både det lokale og det globale miljøet.*”

Planprosess endring av plan

Grimstad kommune:

Vurdering av enklere prosess §12-14 PBL Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene:	
Krav	Oppfylles kravet
I liten grad påvirke gjennomføringen av planen før øvrig. Endring som berører viktig infrastruktur eller har sammenheng med andre tiltak planen inneholder vil kunne falle utenfor.	Ja. Tilkobling av kommunale VA.
Ikke går utover hoveddrammene i planen. Justering av grenser og arealformål. Det må imidlertid i den konkrete vurderingen tas hensyn til hva slags tiltak det gjelder og hvilke interesser som blir berørt. Dersom det gjelder tiltak i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser som gir grunnlag for innsigelse, vil det ikke være aktuelt å gjennomføre endringen etter den enklere prosessen. Dersom endringen går konsekvenser av vesentlig betydning for andre saker som gjør at det er nødvendig å se endringen i en større sammenheng, vil det heller ikke være aktuelt å behandle den uten ordinær prosess.	Ja. Eksisterende bygge grense og formål er beholdt, men det er avsatt ny byggegrense i planområdet, og formål er oppdatert iht. gjeldende SOSI-standard.
Ikke berører hensynet til viktige turdrag, arter, natur- friluftsområder.	Ja.
Berørte myndigheter gir merknader som klart har karakter av innsigelse, vil det imidlertid være nødvendig å behandle saken videre som en ordinær planendring	Etter å ha søkt tillatelse om bebyggelse er det satt krav til planendring.
§ 12-14 tredje ledd: Kravene til saksbehandling blir nå at forslag til endringer skal forelegges for berørte myndigheter, eiere og andre berørte	Gjennomført
Rimelig frist er 2-3 uker. Ordinære krav er 6 uker vil ikke gjelde.	

Samlet vurdering:

Planendringen innebærer i hovedsak:

- Enebolig med sekundærleilighet – garasje, basseng, bod og støttemurer
- Plassering av bebyggelse
- Bestemmelseområde (#1) er angitt maks gesims/mønehøyde +39.
- Bestemmelseområde (#2) er angitt maks gesims/mønehøyde + 42. Tekniske installasjoner +42,5.
- Planeringshøyde for bolig maks +32,5 og garasje er +31.
- Terrassering av mur angitt i plankart med maks høyde på +30 og +32. Avstand mellom mur er 2,2 meter. Man ser i plankartet påskrift for hvor høyt hver enkelt mur kan være.
- Maksimalt bebygd areal er 30% og BRA er 500m²
- Byggegrense som vist på plankart.
- Adkomst angitt med pil på plankart.

I dialog med kommunen har forslagsstiller redusert disse høydene for å finne et akseptabelt nivå for hva som kan behandles etter forenklet prosess etter delegert myndighet.

PBL § 12-14 annet ledd;

«Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder»

Jfr. § 12-14 Ingen av endringene:

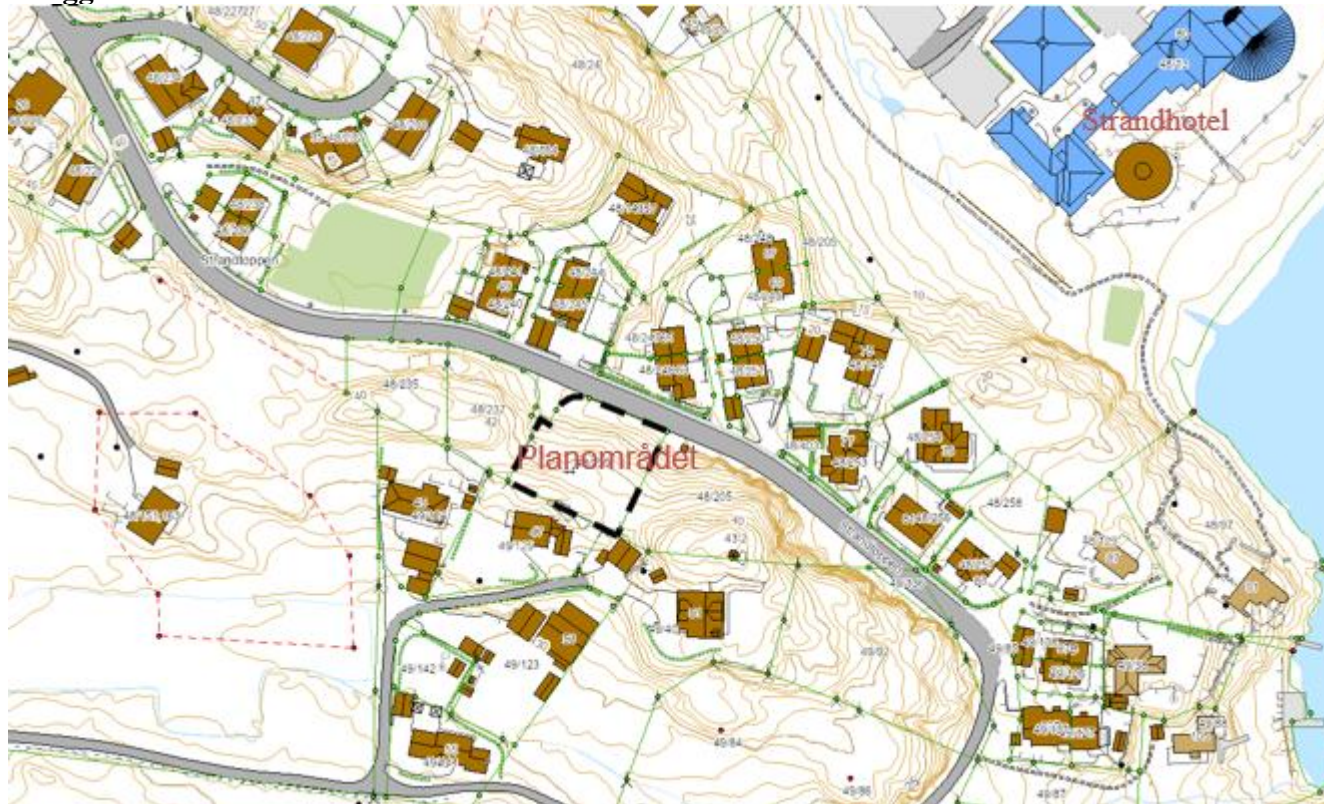
- ⇒ Påvirker i liten grad gjennomføringen av planen for øvrig. Bidrar heller til gjennomføring.
- ⇒ Går ikke ut over hoveddrammene i planen. Bidrar til å gjennomføre hoveddrammene.
- ⇒ Berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Berører natur og friluftsområder. Men dette er ikke de viktige natur- og friluftsområdene.

Det er ikke summen av endringene som skal vurderes, men summen av virkningene som følge av endringene. Videre vil vi presisere at de fleste grepene som gjøres ikke er endringer, men de er å fastsette rammer

→ Planen kan endres etter forenklet prosess.

Beskrivelse av planområdet, samt mulige virkninger

Beliggenhet

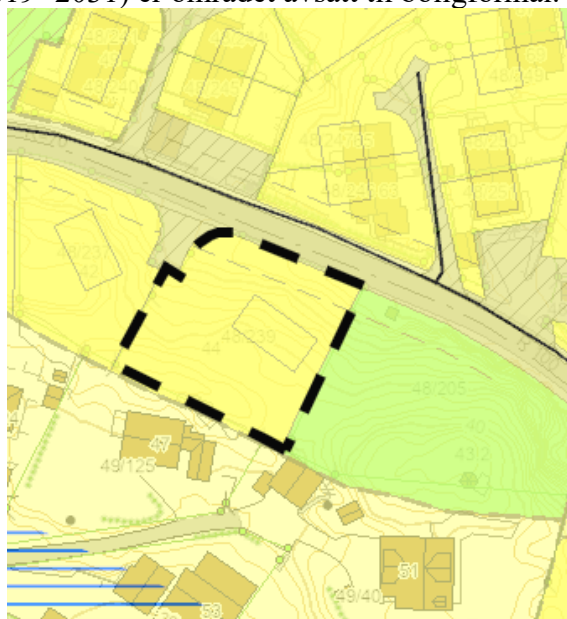


Stripe sort linje viser planområdet til Strandtoppen 44. Bildet er hentet og tegnet i Grimstad kommunale kart [15.06.2021]

Planområdet ligger i Fevik, som er en del av Grimstad kommune. Avstand mellom planområdet og sjø og strandsonen er omtrent 166 meter.

Gjeldende kommuneplan (2019-2031)

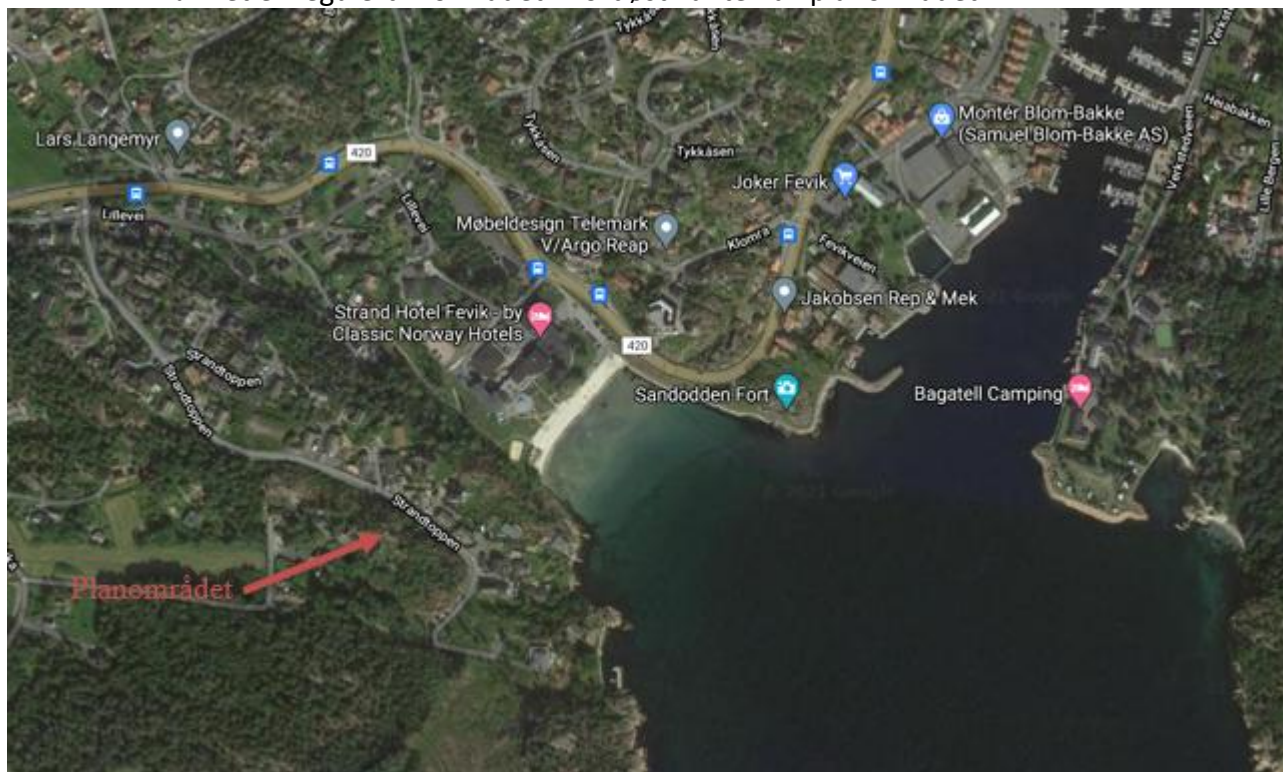
I gjeldende kommuneplan (2019 -2031) er området avsatt til boligformål.



*Planområdet er satt av til boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan for Grimstad kommune.
[Kilde: kommuneplan for Grimstad kommune 2019-2031]*

Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

Eiendommen ligger i nærheten av tettstedet Fevik, helt øst i Grimstad kommune. Antall innbyggere i tettstedet Fevik er omtrent 6000, og tettstedet har både skole, butikker og barnehage. Det er omtrent 7,5 km fra Grimstad sentrum. Skole og barnehage ligger omtrent 2,4 km fra planområdet. Det er 1,7 km fra planområdet til Fevik båthavn og Fevik stadion. Planområdet til Hausland er omtrent 800 meter ved bruk av Fv.420. Det er regulert friområde i nordøst kanten av planområdet.



Planområdets plassering forhold til tettstedet Fevik. [Kilde Google Maps]

Teknisk infrastruktur:

Som vist på bildet ligger kommunal spillvannledning og drikkevannsledning i veien til Strandtoppen. Dette kan benyttes til påkobling av drikkevann og spillvann.



Tilgjengelig infrastruktur i nærheten av planområdet. Bildet er hentet fra Grimstad kommunale kart [15.06.2021]

Dagens arealbruk

Per dags dato er planområdet ikke i bruk.

Stedets karakter

Det er varierende boligbebyggelse i området Strandtoppen, i hovedsak med saltak. Området er blitt omkranset av både frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Det er flere pågående og vedtatte reguleringsplaner i nærheten av planområdet.

Virkninger/konsekvenser: Området vil fremstå mer oppgradert stilmessig, man vil se det har vært en utvikling i feltet i nyere tid.

Trafikkforhold

Ved bruk av Fv.420 til Strandtoppen kan man komme fram til planområdet. Ifølge Statens Vegvesen har Fv.420 Trafikkmengde i dag på ca. 6600 kjøretøy. Fartsgrense er 50 km/t. Gang- og sykkelvei ligger på vestsiden av veien.

Strandtoppen Fevik reguleringsplan viser at eksisterende vei (Strandtoppen) er regulert med kjørevei og gangvei, fortau [Plan ID:102].

Virkninger/konsekvenser

En økning av 2 boenheter kommer ikke til å skape store negativ innvirkninger for trafikk på denne veien. Tomtene er allerede planlagt for boliger opprinnelig.

Lyd og Støy

Fare/hensyn til støy og lyd er ikke registrert i planområdet jfr. Grimstadkart.

Teknisk infrastruktur renovasjon

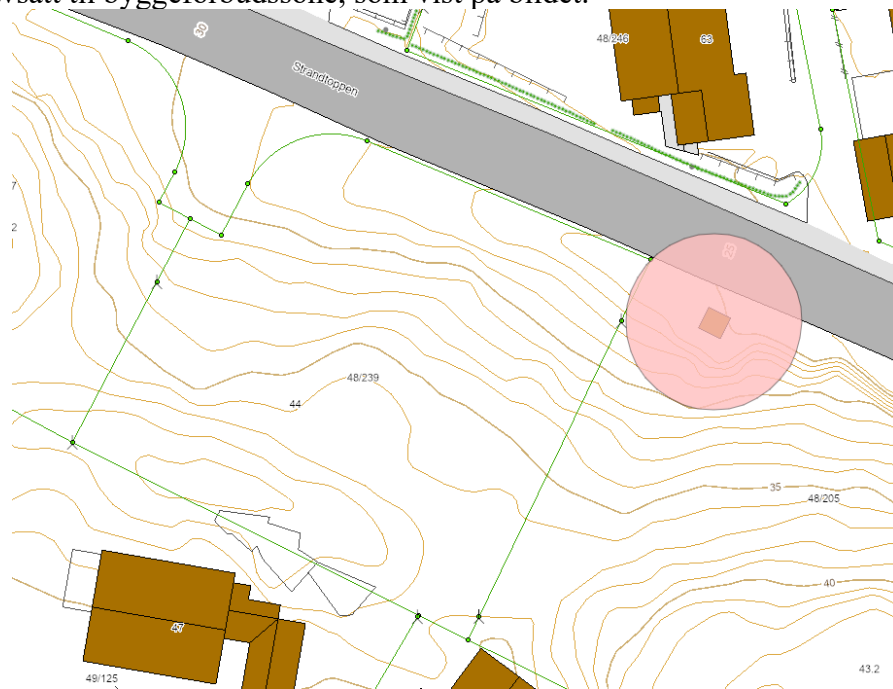
Avfall håndteres på egen tomt.

Forurensning, energiforbruk, luftkvalitet og lukt

Teknisk forskrift sine krav legges til grunn for videre planlegging.

Energi/høyspent

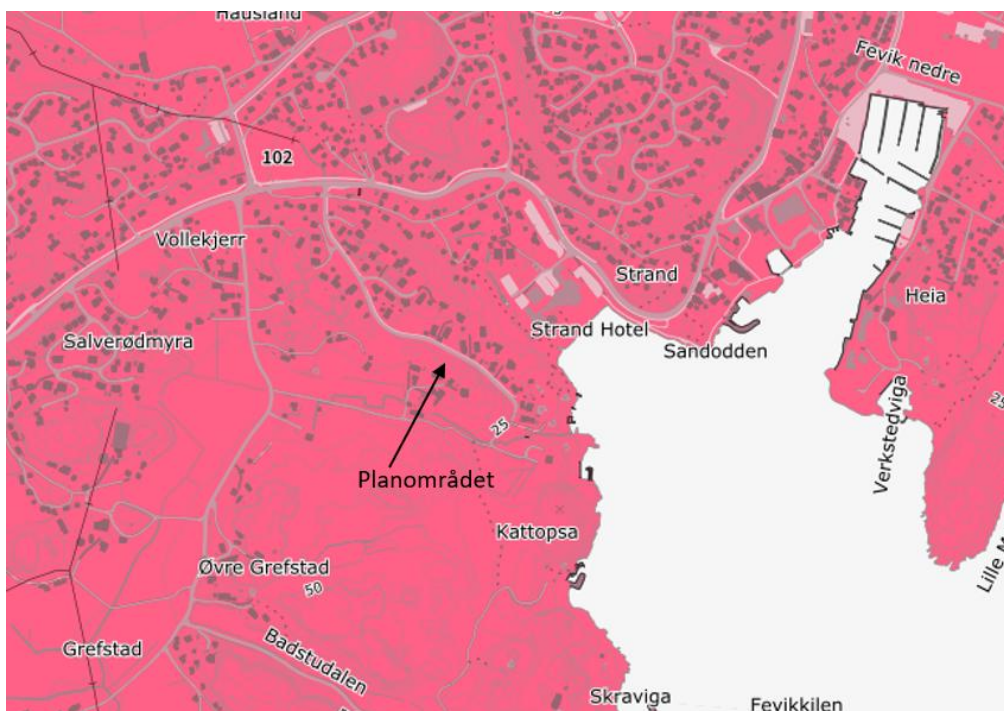
I nærheten av planområdet ligger høyspent som eies av Agder Energi Nett AS. En liten del av planområdet er avsatt til byggeforbudssone, som vist på bildet.



Bildet viser hensynsone for høyspent. Bildet er hentet fra Grimstad kommunale kart [16.06.2021]

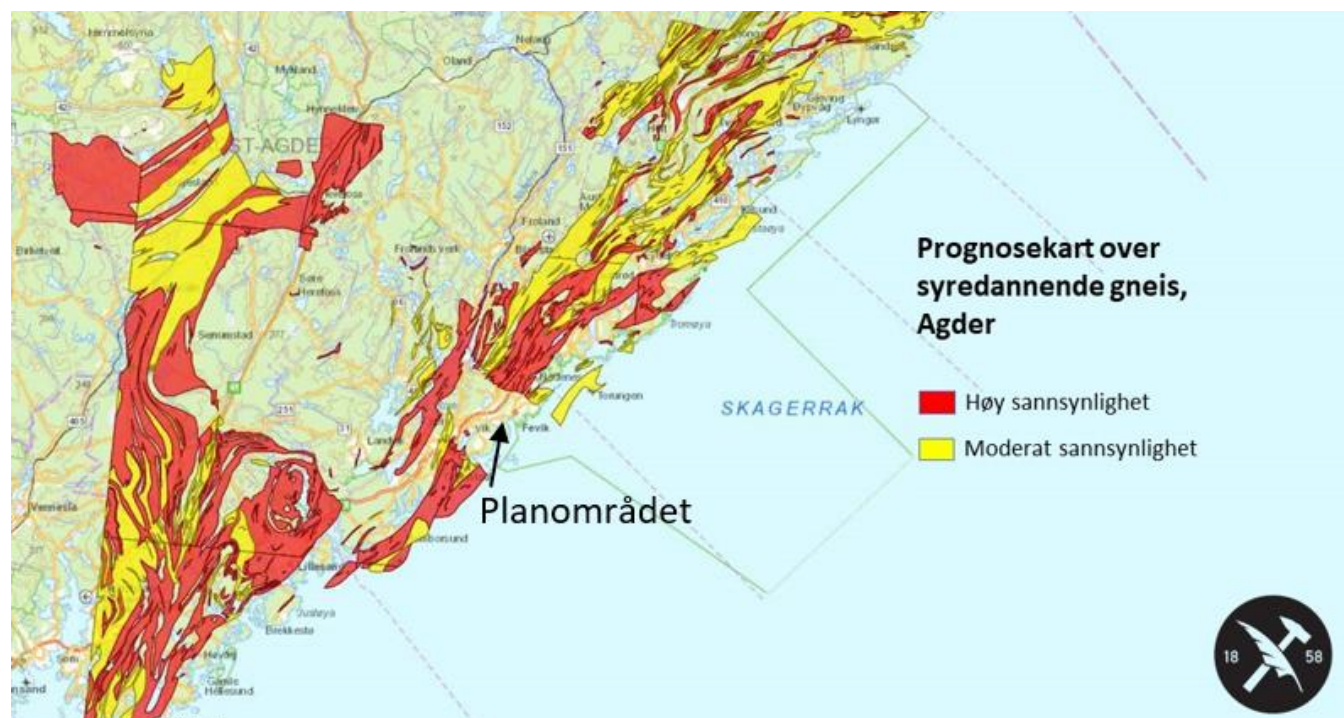
Grunnforhold

Norges Geologiske Undersøkelse (NGU) sine kart-data, viser at grunnforhold er bart fjell, stedvis, tynt dekke og deler av området er randmorene. Området består av granitt som vist på bildet.



Bildet viser hovedbergarter [Granitt]. Bildet er hentet fra NGU [12.12.2022]

Det er derfor lite sannsynlig at det forekommer syredannende gneis som inneholder sulfid.



Bildet viser prognosekart over syredannelse gneis, Agder

Radon aktsomhetsgrad er moderat til høy, som vist på bilde under.



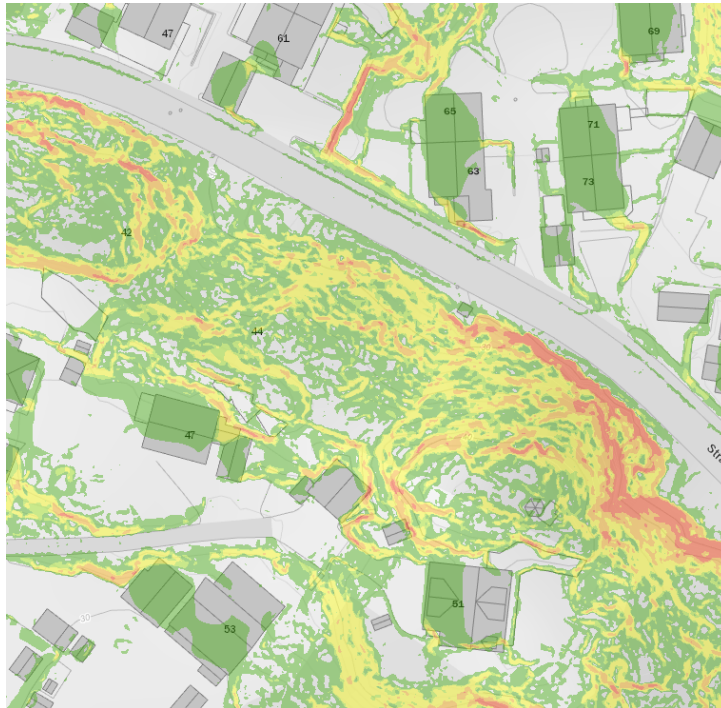
Bildet viser Radon aktsomhetsgrad i området. Bildet er hentet fra NGU [16.06.2021]

Mulige virkninger/konsekvenser: Radon: Ingen. Det er uansett krav til bruk av radonsperre enten det er radon i grunnen eller ikke.

Sulfid: ingen virkninger/konsekvenser.

Terreng

Bildet under viser helningsgrad «lys grønn (25°-30°) og gul (30°-45°)» i planområdet. Liten del av planområdet er dekket av randmorene som kan inneholder leier til stien og blokk. Resten av planområdet er planområdet stort sett mangler løsmasser, og mer enn 50% av arealet er fjell, i henhold til NGU.



Bildet viser holdingsgrad i området. Bildet er hentet fra NVE [08.12.2022]

Før eller senest under grunnarbeid i planområdet er det satt krav til en vurdering av geoteknisk kompetanse.

Det er mest rasjonelt å gjøre dette når man har tilgang på anleggsmaskiner og har avdekket løsmassene så man har et skikkelig vurderingsgrunnlag.

Kulturminne

Ingen registreringer d.d.

Naturressurser

Ingen kjente naturressurser av verdi.

Flomveger

Bestemmelser ivaretar overvann/flom.

Solforhold

Det er god tilgang på sol.

Estetikk/ Estetisk veileder

Reguleringsbestemmelse: Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelse i strøket for øvrig m.h.t takform, takvinkel, materialbruk, farge og dimensjoner. Bestemmelsen setter klare rammer, men ingen krav til byggeskikk. Eksisterende plan har krav til saltak men ingen spesifikke krav til takvinkel annet enn at det skal fastsettes av bygningsrådet. Det er nå konkretisert for denne endringens del.

Virkninger: Planendringen åpner for noe mer moderne/tidsriktig bebyggelse. Planområdet har ikke noe helt spesielt kulturminne/egenart som er aktuelt å videreføre. Man ønsker normalt ikke å kopiere 70-80 talls bebyggelse. Dette ligger på egen side av veien og det vil da vise samtids byggeskikk. Flatt tak vil her begrense landskapsvirkning/ avstandsvirkning samt utsikt fra oversiden. Det er også en viss referanse til Lundhytta og Strand hotell for å nevne noen av flere bygg i området som allerede har flate tak/ funkspreget stil. Det kan dog komme til å gi føringer for de to øvrige tomtene i dette delfeltet.

Fjernvirkninger



Boligen illustrert midt i bildet. Sett i fra Fevikilen (Ill:Halvorsen Arkitekter)

Virkninger: Boligen vil synes. Men det er annen bebyggelse i området som vil fange oppmerksomheten fra de fleste steder boligen vil være synlig fra. Både bebyggelse som ligger høyere og bebyggelse som er mer fremtredende. Man ser også godt det høye fjellet nedenfor. Det er et svært stigende og høyt terreng rundt, ikke noe flat tomt eller silhuett. Om man hadde senket boligen en meter eller to ville situasjonen vært den samme for avstandsvirkningene, bare litt nærmere sjøen. Men det ville vært negativt for forslagsstiller og utnyttelsen av eiendommen ut i fra et samfunnsperspektiv. Arealmessig er det fornuftig å utnytte begge sider langs denne veien godt og det stigende terrenget er godt egnet for høyere bygg. Samlet sett er det derfor anbefalt å opprettholde foreslåtte høyder. Det er etter høring likevel satt inn krav til materialbruk.

Friluftsinnteresser

Berører ikke et område med friluftsinnteresser pr i dag, da det er eksisterende avsatt boligareal.
Ingen virkninger/konsekvenser

Friområde

Det er regulert friområdet i nordøst kanten av planområdet. Mindre reguleringsendring har ikke berørt friområdet.

Virkninger/konsekvenser: Friområdet får en større bruk. (Positivt)

Naturinteresser

Ikke aktuelt. Grunnen for dette er at planområdet er avsatt til bolig formål.
Ingen virkninger/konsekvenser.

Parkeringsdekning

Minimum krav for parkering er 1,5 per enhet. Det vil antakelig dekke normalt daglig behov.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Se vedlegg.

Natur- og ressursgrunnlaget

Ved hjelp av Grimstad kommunale kart, NGU kart, NVE, og gårdskart er det ikke registret at Planområdet er i konflikt med natur- og ressursgrunnlaget, kulturminner, rødliste arter, friluftsområdet og andre lignende formål.

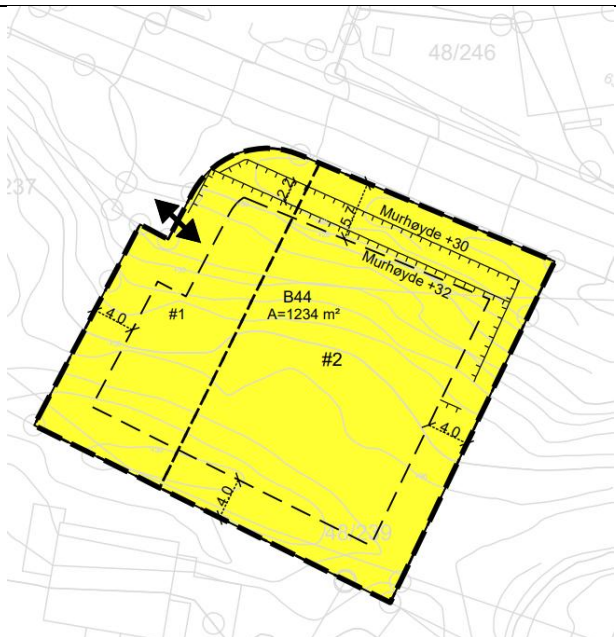
På bakgrunn av dette kan forslagsstiller ikke se at mindre reguleringsendring av Strandtoppen 44 bryter med naturmangfoldlovens prinsipper.

Reguleringsendringer:

Berøres kommune som grunneier: Nei	
Denne tabellen viser størst endring av bestemmelse. Ny bestemmelse for mindre reguleringsplanendring for Strandtoppen 44 er laget [se. Revisjon av bestemmelse til P102 Strandtoppen]	
Gjeldende bestemmelse [utvalg]	Aksjon/ ny bestemmelse
Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen	Endring av plassering av bebyggelse er planlagt som vist på bildet. Formelt er det nå byggegrense med tilhørende bestemmelser som gjelder.  I tillegg er intensjonen her at i tillegg til planlagt bolig at typiske tiltak som angitt i SAK kapittel 4, pr siste endring 01.07.21 skal kunne tillates. Vel og merke med de rammer som ligger i bestemmelsene i planen forøvrig og begrensningene i de angitte bestemmelsene i SAK. Altså typiske rammer i planen som utnyttelsesgrad etc. og typiske begrensninger i SAK som avstander til grenser mv. Eksempler er mindre frittliggende bygning 1 meter fra nabogrense. Lovens krav til brannskille, etc. forutsettes også her ivare tatt. MAO Pbl §29-4 gjelder fullt ut.
Enebolighus kan oppføres i inntil 1,5 etasjer og vertikaldelte tomannsboliger i – 2 etasjer. Sokkeletasje kan for en etasjes hus hvor terrengforholdene etter bygningsrådetsskjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelser i byggeforskriftene.	Endring som følger: - Høydene åpner for 3 etasjer - Som vist på plankart at mur skal utført med forskjellige høyde med tanke på høydeforskjell. Maksimalt tillatt høyde topp mur er på +32. Maksimalt gesims/møne for boligbebyggelse på +42. Tekniske installasjoner +42,5. Dette kan være solceller, pipe, lufterør etc. Med tilbakefylling som angitt er dette i praksis godt under den generelle høyden på 8 meter i pbl §29-4

Bygningene kan ha saltak eller valmtak med takvinkel som fastsettes av bygningsrådet.	Takvinkel i intervallet 0-10 grader.
Garasjer skal planlegges sammen med boligen, som frittstående garasje eller felles garasje som vist på planen.	Det er ingen endring, men det er utarbeidet mer presis i bestemmelsen.

Endringer i plankart:

Endring på plankartet	
Gjeldende plankart <i>Strandtoppen Fevik – PlanID: 102, vedtatt 02.08.1979</i>	Mindre reguleringsendring
	
Reguleringsendring er som følger: - Byggegrense er fastsatt i planområdet. Eksisterende byggegrense mot vei bevares uendret, som den var 5,7 meter fra eiendomsgranse/veikant. - Regulert forstøtningsmur som juridisk linje. Forstøtningsmur med maksimal høyde på +32 for planering av tomta. Med tillatt horisontalavvik på +/- 0,5 meter. - Plassering av boligbebyggelse endres. Byggelinje er tatt bort. - I det nye planforslaget er det avsatt utnyttelsesgrad til BYA = 30%. Illustrasjon viser 318 m² pluss utvendig parkering. Det er påtenkt noen mindre bygninger i tillegg som for eksempel lekestue etc. Parkering, basseng etc skal også være med. - Etter kommunens sterke oppfordring er det også fastsatt en øvre BRA = 500m² for å sikre at man ikke får utilsiktede virkninger av planen. Hensikten er å få bygge omtrent det som er illustrert. Angitt BRA inkluderer bolig, andre mindre frittliggende bygninger, garasje (50m²), innebygget basseng (50m²), etc. - Avkjørsel er vist med pil. - Maks planeringshøyde for bolig er + 32,5 og garasje er +31. - Maks gesims/møne i bestemmelseområde (#2) for bolig er angitt + 42. Teknisk installasjoner +42,5. Møne- og gesimshøyder for bygg og anlegg i bestemmelseområde (#1) er angitt på + 39. Det er for å ivareta utsikt fra bakenforliggende område og begrense høyde-avstandsvirkning. - Endring av reguleringsbestemmelse er med rød tekst. [Se. Reguleringsbestemmelse] -	

Planprosess og medvirkning

Planprosess sendes på høring til mulig berørte parter.

Oppsummering av innspill og kommentarer til disse blir sendt kommunen.

Møtereferat [03.11.2022]:

Endringene vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Å se på et større planområde som omfatter de to naboenedommene som ikke er bebygd har vært forsøkt tidligere i prosessen, men grunneier har ikke bestemt seg for hva disse eiendommene skal brukes til og heller ikke når de skal bebygges. Grunneier ønsker dermed ikke å delta i regulering av disse tomtene på nåværende tidspunkt.

Når det gjelder ruvende bygningsmasse og størrelsen på bygget ble det diskutert grep som kan dempe slike inntrykk, slik som type murer, fargevalg på bygninger, reflekterende/ikke reflekterende glassflater. Illustrasjoner fra ulike vinkler nær/fjern gir bedre grunnlag for å vurdere resultatet. At bygningsmassen vil skille seg ut fra eksisterende nabolag baseres blant annet på etasjeantall/byggehøyde i gjeldende reguleringsplan og hvordan man kan forvente at området fremstår på bakgrunn av denne. Forslagsstiller påpeker at svært mange boliger innenfor planen er bygget i flere etasjer enn det reguleringsplanen tilsier.

Reviderte dokumenter etter høring sendes til kommunen. [28.12.22]

Fremmes til behandling etter delegert myndighet i Administrasjonen

Kunngjøres av Grimstad kommune.

Oppdateres underveis.

Oppsummering av planinnspill

Jan Johnsen

Dato: 19.okt.2022

Kan ikke se noen endring fra det som er søkt om tidligere, der var det avslag fra fylkesmannen uten mulighet for anke.

Sjekker med fylkesmannen om dette er lovlig.

Dere skriver mindre endring, men det er jo en stor endring. Alt i opprinnelig reguleringsplan er endret.

Huset bør senkes 10 meter fra forslaget som dere sendte, max høyde 32 moh.

Tilbakemelding gitt:

Vi har mottatt din henvendelse og den er registrert i saken.

Vi er kjent med fylkesmannens vedtak. Vi er generelt ikke uenig i avgjørelsen, det er derfor det foreslås en endring av planen slik at det foreligger et utbyggingsvolum og byggegrenser.

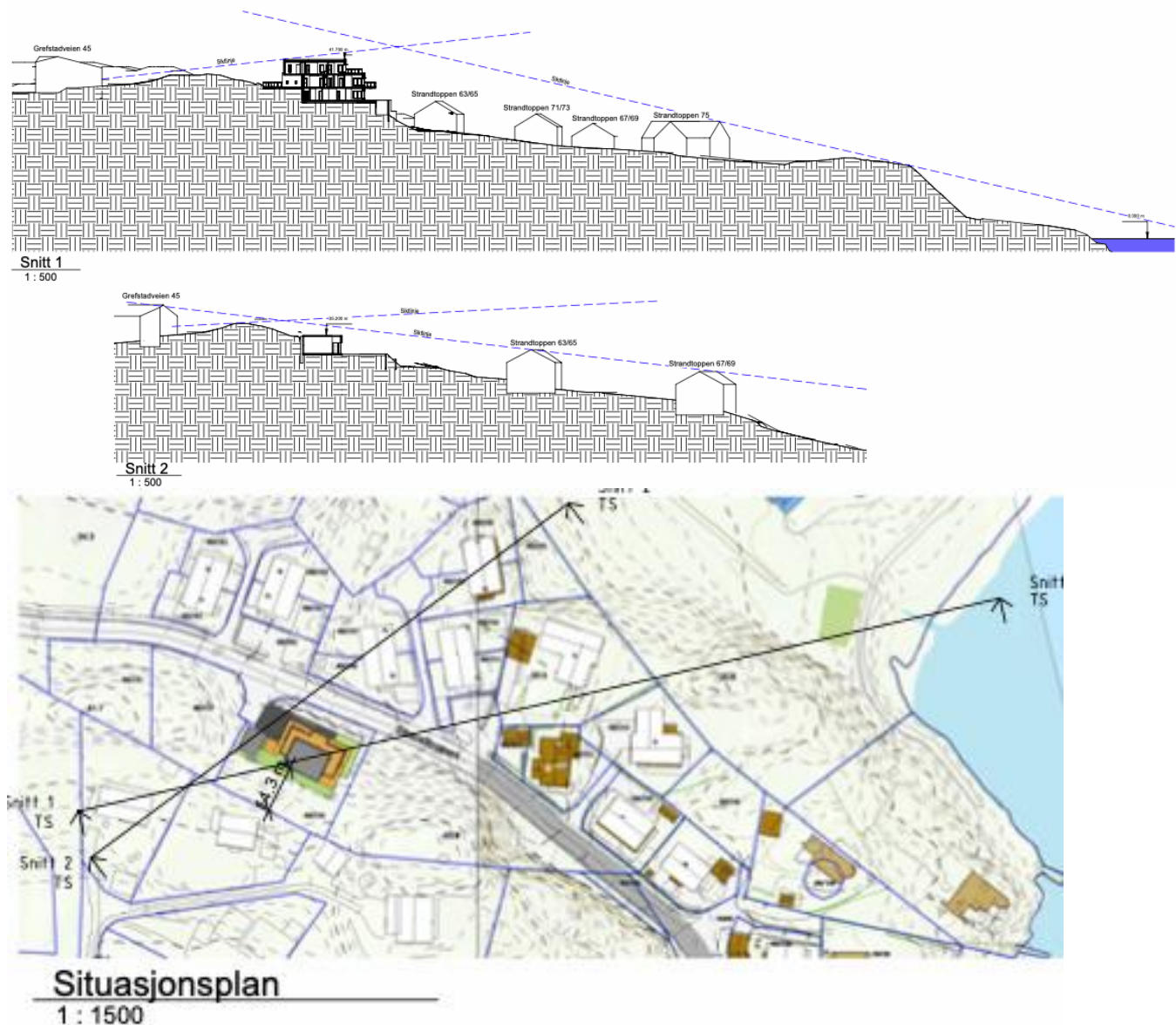
I vurderingen om en endring er stor eller liten er det først og fremst størrelsene på virkningene vi ser på.

Til orientering er det foreslått en reduksjon av høyden på en del av tomte. Se bestemmelsesområde #1.

Kommentar:

Tross alt så har ikke naboer som er nærmere innvendinger. Tvert i mot har flere ringt i fasen for å si de er for. Lokal interesse. Solforholdene for nabo blir ikke forringet. Nabo forlanger at huset senkes 10 meter. Det er helt urealistisk at huset senkes under bakken så det kan ikke imøtekommes. Det ville medført noen enorme sprengnings, massehåndtering og ikke minst sikrings tiltak. Det fremstår som et helt urimelig krav til en tomt avsatt til bebyggelse i plan.

Arkitekt har utarbeidet snitt som viser at nabo ikke blir vesentlig berørt.



Det er jo som kjent et viktig prinsipp i planlegging at nabos utsikt et forhold man normalt ikke skal hensynta, med mindre det er en betydelig ulempe. Hadde ikke dette blitt håndhevet strengt ville man risikert en ikke ønsket utglidning av praksis. Det er av klimahensyn sterke sentrale føringer på ønske om fortetting i sentrale og bebyggede områder.

Rundskriv H-8/15 Til plan- og bygningsloven § 29-4.

"Plan- og bygningsloven **§ 29-4 forutsettes praktisert slik at tiltakshavers ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette**. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører **betydelig ulempe** for f. eks. naboeiendommer og/eller omkringliggende miljø. Det er kun i tilfeller der det objektivt sett kan konstateres betydelig ulempe for naboeiendommer eller omkringliggende miljø at kommunen kan utøve "kan"-skjønn etter plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd (fritt skjønn). **I praksis skal det mye til for at naboer i tettbygd strøk blir hørt med protest eller klage over tap av utsikt eller reduksjon i solforhold. Dette er forhold som vil være påregnelig i boligfelt, og særlig i forbindelse med kommunal fortetningspolitikk.**"

Ut i fra bestemmelsen over legger vi til grunn at kommunen da er minst like opptatt av utsikten til Ottervig som naboens.

Naboens utsikt blir nærmest upåvirket, men Ottervig sin kan bli bedre eller dårligere.

Plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd hjemler endring av reguleringsplan etter en forenklet planprosess. Endringer etter forenklet prosess kan gjøres «når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.»

Når det gjelder prosess finner vi det relevant å kommentere at man ved planendringer som hovedregel bør se hele planområdet under ett. I dette konkrete tilfellet endres utnyttelsesgrad, høyder, etasjeantall og takform kun for én enkelt eiendom, og konsekvensen av endringa vurderes da isolert, uten at man vurderer presedens og ser på hvilken samlet konsekvens det vil ha eksempelvis dersom øvrige eiendommer innenfor planområdet får den samme utnyttelsesgraden som foreslås for gnr./bnr. 48/239. All den tid det finnes andre ubebygde tomter innenfor planområdet finner vi det spesielt relevant at man vurderer et større område, og ser på samlet konsekvens.

Konkret til omsøkte endringer finner vi at disse vil åpne for en relativt ruvende bygningsmasse for den aktuelle eiendommen, sammenlignet med hva som er tilfelle for øvrige eiendommer innenfor planområdet.

Vi ber kommunen gjøre en kritisk vurdering av hvorvidt omsøkte endringer går utover hoveddrammene i planen.

Kommentar/to do:

Vi fastsetter flere forhold, ikke endrer, for vi vet jo ikke høyder mm i den gjeldende planen.

Hvorfor bare en tomt? Kan bli ti år til neste gang. Det er gjort omfattende forsøk på å få med de andre, men det har ikke ført fram. Man kan ikke tvinge dem med og det er ikke å anbefale å regulere det mot deres vilje. Planforslaget vil nok likevel legge noe føringer for at det er naturlig å følge opp noe av det samme hvis de regulerer om innen de nærmeste år i hvertfall.

Myndighetene kan ikke kreve en større planavgrensning.

Her er det store høydeforskjeller. Det er konkret vurdering. Kan ikke kopere høyder etc videre.

Det er ikke et spesielt sårbart område. Hadde det vært et verneområde som Biodden eller et annet område med en enhetlig bebyggelse ville det vært mer naturlig å sette spesifikke krav. Her er en samtids byggeskikk det man må forvente vil komme.

Terrenget tåler høyder her. Eksponering er vist i illustrasjon lagt inn i planbeskrivelsen. Det er ikke slik at dette blir usynlig og slik er det heller ikke med bebyggelse i et utbyggingsområde. Man må forvente at det blir sett.

Saken gjelder endringer av plan for Strandtoppen (vedtatt 1990) etter forenkla prosess jf. pbl §12-14 annet ledd. Området er avsatt til boligformål i både kommuneplan og gjeldende reguleringsplan. I gjeldende plan er bygget markert på plankartet, men mangler øvrig utnyttelsesgrad mm som følge av planens alder. Det er ønsket å etablere en 3 etasjes bolig med mulighet til leilighet, parkeringsplasser, garasje, basseng, forstøtningsmur mm.

Endringsforslaget omfatter følgende:

- Byggehøyder, utnyttelsesgrad og kotehøyder
- Endring av plassering av bygg
- Adkomst
- Enebolig med en sekundærleilighet (to boenheter)

Endringer etter forenkla prosess kan gjennomføre dersom det «i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur og friluftsområder».

Summen av endringer er stort, delvis på grunn av gjeldende plans alder og delvis grunnet ønsket om økt utnyttelse, høyder mm. Økning fra 1,5 etasjers bygg i gjeldende plan til 3 etasjers bygg mm. i et krevende terreng, vil ha en negativ påvirkning på området og kan vurderes til å falle utenfor hoveddrammene for planen. I lovkommentaren til pbl §12-14 annet ledd er det i tillegg nevnt at:

«Meningen er at det bare skal være aktuelt å ha den enklere saksbehandlingen for endringer som ikke er spesielt konfliktfylte. Protester fra nabo eller andre berørte vil imidlertid ikke nødvendigvis føre til at endringen ikke kan gjennomføres på den enklere måten.»

Fylkeskommunedirektøren ber kommunen vurdere summen av tiltakene. Vi fraråder å øke størrelsen på bygget. Det bes også om at det tas inn en bestemmelse som sikrer unødvendig sprengning.

Kommentar:

Vi endrer ikke, vi fastsetter. Det er noe helt annet.

Hvis vi skal ta utgangspunkt i figuren på planen så er det en stor utnyttelse relativt. Når vi nå gjennomfører en reguleringsendring i 2022 så må vi ta utgangspunkt i nåtiden. Når man først tar i bruk et område til bebyggelse ønsker man en høyere utnyttelse enn man gjorde før. To boenheter er derfor en positiv virkning.

Etasjer er ikke noe vi regulerer.

Fortetting og bruke områdene som er avsatt. Her er det meget godt kollektivtilbud. Endringen er til det positive.

Fylkeskommunen skriver at adkomst er endret men det stemmer ikke vi beholder samme adkomst.

Det er virkningene som er avgjørende for om det kan avgjøres etter enkel prosess ikke endringene isolert sett.

Å ha en bestemmelse som sikrer unødvendig sprengning blir vanskelig å håndheve hva som er unødvendig. Men vi har i stedet laget en bestemmelse for å forhindre at det blir stående synlig sprengningsflater.

Viser til at dette med byggevolum er omgjort av sivilombudsmann juni 21. Departementets forståelse som det her henpekes på er opphevet.

Det er gjort tiltak med krav til avtrapping av murer.

Bestemmelser om at det ikke blir synlige sprengningssår.

Hadde man bygget et to etasjes hus med saltak på 9 meter på kote 36 ville man havnet på kote 47

Det er presisert bestemmelser slik at eksponering er redusert.

På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle reguleringsplaner som kommer på høring. NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner det blir bedt om faglig hjelp til konkrete problemstillinger. Etter en faglig prioritering gir vi hjelp til de kommunene som har størst behov.

Planmyndighet har dere ansvar for å se til at NVE sine saksområder blir vurdert og ivaretatt i planforslaget. Anbefales å gå gjennom kartbasert veilederen for reguleringsplan og vurdere NVE sine sakområder er ivaretatt i planen.

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken. Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Kommentar:

Området er bratt med variert helning på 250-450. Det er planlagt forstøtningsmur til kote + 32,5 for å planere tomten.

Ved/ hvis/ senest innen utsprenkning av tomt skal byggegrop befares og av geoteknisk kompetanse og sikringstiltak prosjekteres og iverksettes hvis det ikke sikkert kan fundamenteres til fast fjell. Det forutsettes at prosjekterende velger en løsning med steinmasser fundamentert på fjellgrunn.

Dette er den mest rasjonelle og beste tidspunktet for å gjøre det i dette tilfellet. Da har man maskiner på stedet og kan få avdekket alt fremfor å bare gjøre stikkprøver i forkant. Det er ikke tegn på at det er alvorlige utfordringer, slik at dette må bare løses best mulig i forbindelse med de pågående arbeider.

Revisjon av dokumenter**dato:28.12.2022**

Etter å ha møte med kommunen i 03.nov.2022 ved gjennomgåelse av merknader er det i de grove trekk følgene under revidert i plandokumenter:

1. Planbeskrivelsen er det lagt egne kapittel om fjernvirkning og terreng.
2. Bestemmelser er presisert.
3. I plankart er det regulert bestemmelseområde der høyden er avsatt lavere. Hovedgrunnen er naboen sin sektor mot sjøen.
4. ROS-analysen punkt 1. angående om geoteknisk ustabilit er satt til mindre alvorlig med. Hoved grunnen er at etter NVE sin innspill er det oppdaget at overkant mot eksisterende bebyggelse som innehar bratt fjell med helningsgrad over 45 grader. I dette området kan det oppstå steinsprang. Dette må sikres/avklares ved grunnarbeid.

Forslagstillers vurdering av planforslaget

Planforslaget legger til rette for gode boligforhold langs veien til Strandtoppen, som har god tilgang på sollys, nærheten av turområder, strand og sjø. Selv om det er avsatt boligtype i gjeldende reguleringsplan, er det bra å oppdatere boligbebyggelsen, som er moderne og tilpasse til landskapet.

I prosessen er det gjort grundige vurderinger og som følge av dem gitt klare bestemmelser til utbyggingen. Blant annet til eksponering, høyder, sprengning mv. Svært hellende terreng nødvendiggjør bruk av etasjer både for bebyggelse og murer. Oppdeling og terrassering i etasjer er likevel med å bryte opp eksponeringen. Man begrenser med det også sprengning, massehåndtering/transport, fjellsikring. Dette sammen med bestemmelser har også vært grep for å unngå synlige sprengskjæringer.

Det er også bra med leilighet, som tilrettelegger for at flere personer kan bo i dette området. Dette er et område som er positivt, med en viss grad av fortetting. Det gir flere tilgang til gode boligområder, det demper presset på ubebygde områder, landbruk osv., samt at det gir bedre utnyttelse av allerede etablert offentlig infrastruktur. At man tillater flere enheter forsværer også større eksponerte fasader. Bedre utnyttelse av eksisterende fri/friluftsområder og grønnskulpturer.

Dokumentene for reguleringsendring består av følgende:

1. Denne beskrivelse av endring (Pkt. 2-4 er vist i dette dokument)
2. Forslag til endrede reguleringsbestemmelser
3. Forslag til endret plankart (PDF og sosi)
4. Risiko og sårbarhetsanalyse
5. Veileder om landskapsutforming
6. Sammenstilling av innspill
7. Oversikt over eksisterende bebyggelse i området.