

OPPSUMMERING OG KOMMENTARER TIL KLAGER PÅ VEDTAK

Rguleringsendringen ble vedtatt 03.12.24. Det kom inn 2 klager. Sammendrag av innkomne klager og forslagstillers kommentar til disse følger av tabellene nedenfor. Ager Fylkeskommune har valgt å ikke klage på vedtaket, men har noen anbefalinger som er oppsummert under. Klagene er i sin helhet også vedlagt.

Uttalelser

	Dato	Oppsummering av merknader	Forslagsstillers kommentarer
Møllerheia 1, 9, 10, 11 og 12. Solberggata 9 og 11. Levermyrveien 21 og 25	Brev	Lovmessig grunnlag: Klagerne hevder at tiltaket bryter med plan- og bygningslovens § 12-14, og at det mangler en helhetlig konsekvensutredning. De påpeker også at det ikke har vært holdt befarings, og at tiltaket truer viktige friluftsområder og kulturmiljøer. Kulturhistoriske hensyn: Klagerne mener at det foreslåtte bygget vil ødelegge et unikt arkitektonisk miljø fra 1960-tallet, og at det bryter med den eksisterende bebyggelsens særpreg. De frykter også at et verdifullt kulturhistorisk dokumentasjonsmiljø vil gå tapt Friområdets betydning: Klagerne uttrykker bekymring for at tiltaket vil privatisere Hamsunstien og redusere allmennhetens bruksverdi. De mener også at det vil ødelegge den naturlige kontakten mellom bebyggelse og landskap, og true et sentralt rekreasjonsområde for byens befolkning	<i>Lovmessig grunnlag:</i> Vi mener at reguleringsendringen er i tråd med pbl § 12-14, og at det ikke er behov for en helhetlig konsekvensutredning ettersom det ikke er endring i hverken formål eller antall boenheter, kun utnyttelsesgrad og takform. Samt en liten justering av deler av byggegrensen. <i>Kulturhistoriske hensyn:</i> Området har variert boligbebyggelse fra 60-, 70-, 80-, og 90-tallet. I fremre rekke ligger det en del boliger fra 60-tallet. Disse boligene kjennetegnes av at de ligger lavt i terrenget, har et modernistisk formspråk, store vinduer og trekledning – slik tilfellet også er med omsøkt prosjekt. Den prosjekterte boligen vil med dette føye seg inn i- og bli en naturlig del av det eksisterende bygningsmiljøet. <i>Friområdets betydning:</i> Vi kan ikke se hvordan allmenhetens bruksverdi reduseres. Hamsundstien påvirkes ikke da reguleringsendringen forholder seg til den linjen eksisterende boliger ligger i. Den omsøkte boligen plasseres på samme sted som eksisterende bolig og har i likhet med eksisterende bygg store vinduer i stue – altså ingen endring i privatisering av stien.

		4. Fremtidige konsekvenser: Klagerne advarer om at godkjenning av denne reguleringsendringen vil skape en uheldig presedens for fremtidige reguleringsendringer, og at det er risiko for gradvis nedbygging av grøntarealer. De frykter også tap av byens visuelle og kulturelle identitet 5. Miljømessige og sosiale konsekvenser: Klagerne påpeker at tiltaket vil føre til reduksjon av grønne buffersoner, økt press på lokalt økosystem, og forringelse av livskvaliteten for lokalbefolkningen 6. Habilitetsvurdering: Klagerne ønsker en ekstern habilitetsvurdering av medlemmene i teknisk utvalg, da ett medlem tidligere har eid eiendommen og selv forsøkt å få bygget en firemannsbolig på tomten Klagerne krever at reguleringsendringen avvises, at eksisterende reguleringsplan opprettholdes, og at enhver fremtidig utvikling skjer i full respekt for områdets unike særpreg	<i>Prosjektet har samme plassering og høyde som eksisterende bebyggelse og det er ingen påviselige konsekvenser for kontakten mellom bebyggelse og landskap, eller rekreasjonsområdet.</i> 4. <i>Fremtidige konsekvenser: Vi kan ikke se hvordan denne reguleringsendringen skal kunne skape presedens knyttet til nedbygging av grøntområder da reguleringsendringen ikke endrer formål og eksisterende grøntområde opprettholdes. Det er kun snakk om en erstatningsbolig for eksisterende bolig som rives. Det kan vanskelig argumenteres for at det da er snakk om en «nedbygging».</i> 5. <i>Miljømessige og sosiale konsekvenser: Ny bolig på Møllerheia 5 vil ikke utgjøre noen reduksjon av grønne buffersoner, økt press på lokalt økosystem eller noen påviselig forringelse av livskvaliteten til lokalbefolkningen. Det er snakk om en erstatningsbolig for eksisterende bolig som rives. Ny bolig plasseres på samme sted som eksisterende bolig.</i> 6. <i>Habilitetsvurdering: Vi legger til grunn at Teknisk utvalg har vurdert habiliteten og ikke funnet medlemmene i teknisk utvalg inhabile.</i>
--	--	--	--

Fortidsminneforeningen	Brev av 18.01.25	Ekspontert plassering: Klagerne er svært overrasket over at endringer i en så viktig områdeplan for et kulturmiljø av nasjonal interesse behandles som en mindre reguleringsendring. De påpeker at tiltaket har en svært ekspontert plassering i randområdet til Grimstad sentrum og havn Konsekvenser for kulturmiljøet: Klagerne mener at endringen vil ha store konsekvenser for det helhetlige kulturmiljøet, spesielt ved å tillate flate tak og en utvidelse av byggeområdet. De er kritiske til at det ikke ble foretatt befaring av planutvalget Visuell påvirkning: Det planlagte huset på Møllerheia vil være svært synlig og i kontrast med det verneverdige bygningsmiljøet i byen. Klagerne påpeker at materialbruk, formspråk og arkitektur er i sterk kontrast med den eksisterende bebyggelsen Støtte fra andre instanser: Klagerne støtter Kommunedirektørens innstilling og Agder fylkeskommunes uttalelse i saken. De er også enige med Riksantikvarens faglige anbefalinger om at nye tiltak i randområder ikke må redusere opplevels- eller bruksverdien knyttet til det historiske bymiljøet	<i>Ekspontert plassering</i> <i>Den nye boligen er prosjektert slik at den ligger lavest mulig i terrenget. Ny bolig er ca. 30 cm høyere enn eksisterende bolig. Den er plassert på samme sted som eksisterende bolig. Med andre ord vil den nye boligen være svært lite synlig fra Grimstad sentrum og havn.</i> <i>Konsekvenser for kulturmiljøet</i> <i>Jf. redegjørelsen over er ny bolig svært lite synlig fra Grimstad sentrum og den vil ikke ha noen påviselige konsekvenser for kulturmiljøet.</i> <i>Visuell påvirkning</i> <i>Den omsøkte nye boligen har et modernistisk formspråk, store vinduer og trekledning, slik boligene som ligger rundt fra 60-tallet også har. Omsøkt bolig er svært lite synlig fra bygningsmiljøet i sentrum, slik det fremgår av fotomontasjen som er utarbeidet i forbindelse med planarbeidet. Boligen blir en naturlig del av det bygningsmiljøet den ligger i og vil ikke ha noen nevneverdige konsekvenser for bebyggelsen i Grimstad sentrum.</i> <i>Støtte fra andre instanser</i> <i>Vi kan ikke se at reguleringsendringen som legger til rette for en annen takform vil kunne redusere opplevels- eller bruksverdien knyttet til det historiske bymiljøet.</i>
-------------------------------	-----------------------------	---	--

		5. Irreversible konsekvenser: Klagerne advarer om at tiltaket vil være synlig for alltid og ikke vil "gå seg til" over tid. De mener at tiltaket vil forringe opplevelsen av kulturmiljøet i Grimstad sentrum og ber om at vedtaket omgjøres Fortidsminneforeningen ber om at Statsforvalteren i Agder tar saken til behandling og omgjør vedtaket fra Teknisk Utvalg i Grimstad kommune. De ber også om at omsøkt tiltak gis oppsettende virkning inntil saken er endelig avgjort	5. <i>Irreversible konsekvenser</i> <i>Den påståtte forringelsen av kulturmiljøet i Grimstad sentrum er ikke begrunnet eller dokumentert på noen måte. Faktum er at den nye boligen ikke vil ha noen betydning for bebyggelsen i sentrum. Den vil være en naturlig del av det bygningsmiljøet den ligger i ettersom det arkitektoniske formspråket er modernistisk i likhet med omkringliggende bebyggelse.</i>
Agder Fylkeskommune	Epost av 10.01.25	Agder Fylkeskommune har besluttet å ikke klage på vedtaket, men har noen bekymringer de håper kommunen kan legge til grunn i vedre behandling av Grimstad som NB!-område: Bekymringer og anbefalinger: 1. Kulturhistoriske verdier: Eiendommene grenser til en hensynssone for bevaring av kulturmiljø i sentrumsplanen og sammenfaller med Riksantikvarens NB!-område. Mølleheia preges av 1950- og 1960-tallsarkitektur som tilpasser seg eldre bebyggelse. Disse bygningene er ofte utsatt for rivning uten tilstrekkelig vern, og deres kvaliteter bør ivaretas for å sikre byens kulturmiljø. 2. Autentisitet: Bygningen i Møllegata 5 er autentisk og godt bevart. NB!-områdenes retningslinjer understreker at nye tiltak i randsonen ikke bør svekke opplevelsens- og	1. <i>Kulturhistoriske verdier</i> <i>Omsøkt bolig har et arkitektonisk formspråk som er tilpasset den omkringliggende bebyggelsen fra 60-tallet. Materialbruken i prosjektet er den samme som man finner i omkringliggende bebyggelse. Den eksisterende boligen har ingen spesiell kulturhistorisk interesse og området preges av arkitektur fra 60-, 70-, 80- og 90-tallet. Området har derfor heller ingen spesiell kulturhistorisk interesse.</i> 2. <i>Autentisitet</i> <i>Dette er vi svært uenig i. Den omsøkte boligen vil ligge på samme sted som eksisterende bolig og ha om lag samme høyde,</i>

		bruksverdien av det historiske bymiljøet. Den vedtatte planendringen vil ha store konsekvenser for landskapssilhuetten fra byen og sjøsiden. 3. Kulturhistorisk sti: Det er bekymring for planområdets nærhet til den kulturhistorisk viktige stien fra Knut Hamsuns "På gjengrodde stier". Tettere bebyggelse, terrasse og overbygg kan føre til økt privatisering, noe som ikke er tilstrekkelig vurdert. 4. Miljøhensyn: Rivning av eksisterende bygninger til fordel for nybygg er en uheldig trend. Bevaring av eksisterende bygg er avgjørende for å redusere klimagassutslipp og nå FNs klimamål.	<i>materialbruk og modernistiske formspråk. Den vil derfor ikke ha noen påviselige konsekvenser for landskapssilhuetten fra byen og sjøsiden. Boligen vil bli en naturlig del av bygningsmiljøet den ligger i og knapt være synlig fra byen.</i> 3. <i>Kulturhistorisk sti</i> <i>Eiendommen er privatisert med hage og uteoppholdsarealer i dag, den utvidede byggegrensen vil ikke påvirke dette nevneverdig. Boligens plassering endres heller ikke nevneverdig og endring av den private sonen rundt boligen er minimal.</i> 4. <i>Miljøhensyn</i> <i>Bevaring av eksisterende bygg er meningsfullt når man kan bruke den eksisterende bygningsstrukturen fullt ut. At det ikke er gjort vedlikehold eller oppussing av huset i noen særlig grad betyr ikke at gjenbruksverdien er stor – snarere tvert imot. Tiltakshavers behov, og tekniske oppgraderinger, gjør at det er nødvendig å bygge om huset i så stor grad at miljøgevinsten ved å beholde eksisterende bygg ikke vil være lik null. Man ville måtte bruke nye byggematerialer i et slikt omfang at forskjellen til et nybygg ville bli forsvinnende liten, man ville bare få en dårligere teknisk løsning. Det er i dette tilfellet langt mer rasjonelt og miljøriktig å rive den eksisterende bygningen, som er i dårlig teknisk stand, og bygge en ny bolig som holder dagens standard mht. energi og miljøkrav.</i>
--	--	---	---