

Grimstad kommune

DERES REF.: XXX

VÅR REF.: 23214

ARENDAL, 16.05.24

REGULERINGSPLAN FOR GRIMSTAD SENTRUM, GRIMSTAD KOMMUNE

ANMODNING OM REGULERINGSENDRING FOR MØLLERHEIA 5, 9, 10 og 11 og SOLBERGGATEN 9 og 11

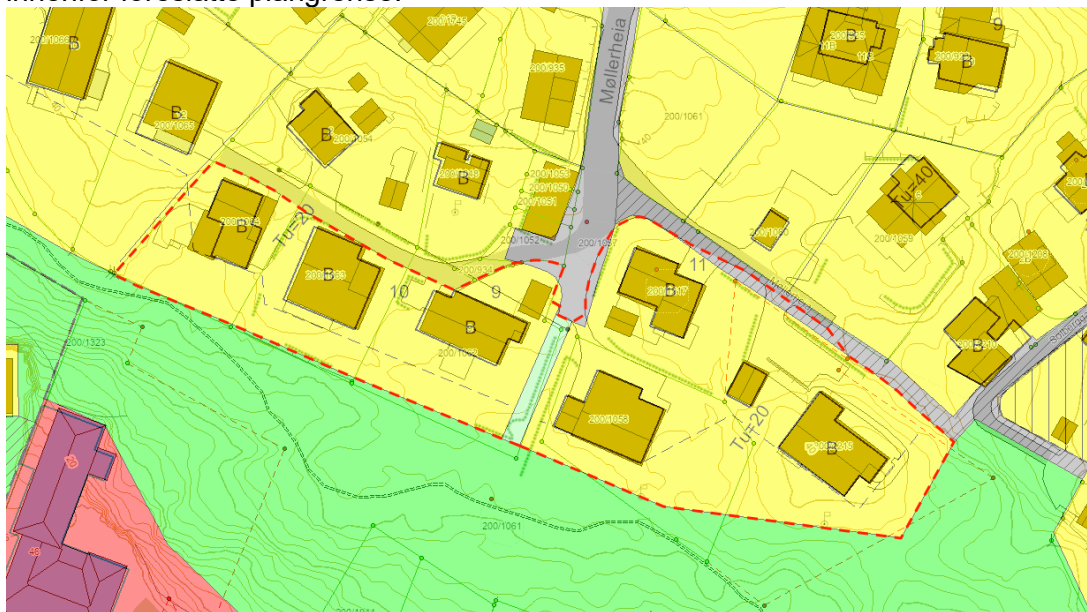
Jan Andre Gessner Tønnesen ønsker å foreta en reguleringsendring av gjeldende reguleringsplan for Grimstad sentrum, ikraftsatt 11.11.1991, sist endret 15.11.2022 (planident: 75), iht. plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-14, 2. ledd.

Bakgrunn

Tiltakshaver ønsker å foreta en reguleringsendring for del av reguleringsplan for Grimstad Sentrum for å hjemle oppføring av ny enebolig. Det er behov for å endre deler av bestemmelsene samt justere byggegrensen for Mølleheia 5, gnr/bnr 200/1058. Det er foreslått å ta med flere omkringliggende eiendommer for å gi mulighet for lik utforming av boligene som ligger på samme rekke på Møllerheia.

Formålet med planendringen og vurderinger

Området er i gjeldende plan for Grimstad sentrum avsatt til boligformål. Området som forslås endret er vist med rød stiplet linje i Figur 1. Det er foreslått å endre byggegrensen for Møllerheia 5, samt flere punkt i bestemmelsene. Endringen i bestemmelsene vil også gjelde for de andre eiendommene innenfor foreslåtte plangrense.



Figur 1 Gjeldene planstatus. Plangrense for endringen er vist med rød stiplet linje.

Byggegrensen er foreslått utvidet noe i det sørøstre hjørnet av tomten, se Figur 2. En utvidelse av byggegrensen i dette området vil ikke ha konsekvenser for bruk av turstien som går over Møllerheia

da arealet på den aktuelle tomte er regulert til bolig, og arealet er dermed allerede privatisert og i bruk som hage.

Videre er det foreslått endring i bestemmelsene knyttet til utnyttelsesgrad, størrelse på garasje og tillatt takform. Utnyttelsesgraden i gjeldende plan er svært lav, og tomtene slik vi vurderer det, tåler en høyere utnyttelsesgrad enn hva gjeldende plan legger til rette for, det er derfor foreslått å øke Tu fra 20% til 24%. I endringsforslaget som ble sendt på høring er det ved en inkurie blitt oppgitt en utnyttelse i BYA.



Figur 2 Endring av byggegrensen. Rød stiplet linje viser gjeldene byggegrense

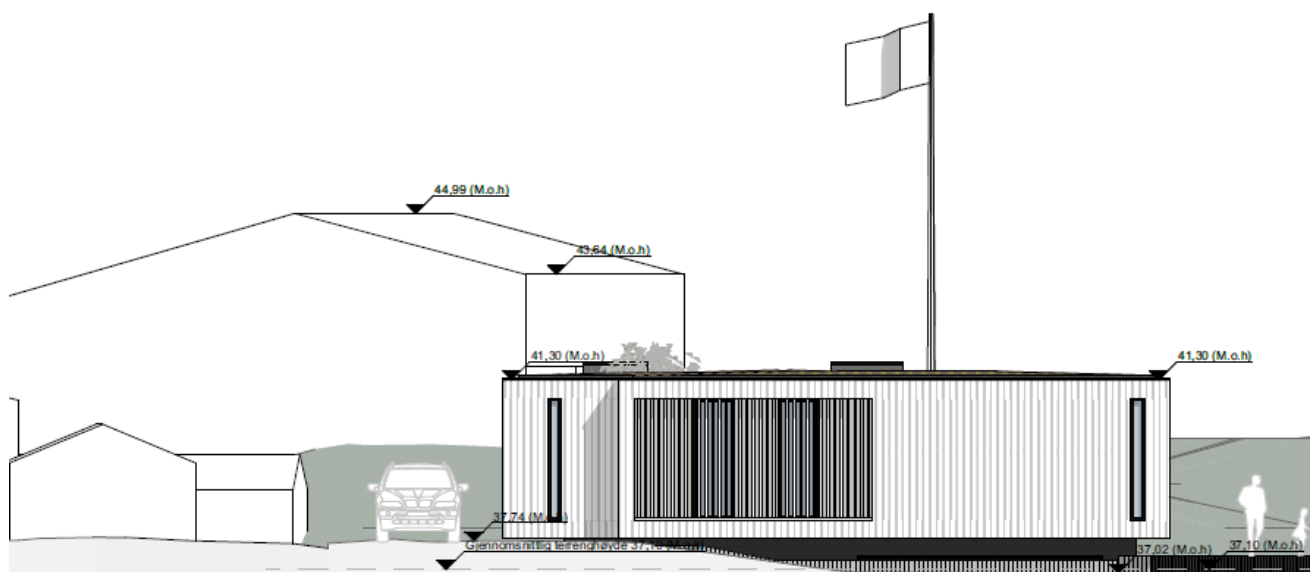
Området er utbygd med eldre boliger og regulert gjennom reguleringsplan for Grimstad Sentrum fra 1991, og ligger i et veletablert boligområde. Området har vært bygd ut siden 50/60-tallet og preges av villamessig bebyggelse med en blanding av eldre og moderne boliger med variert arkitektur. Det er lagt ved en fotomontasje som viser foreslåtte utbygging av Mølleheia 5. Denne viser blant annet at det sett fra Storgaten vil bli noe mer silhuett enn ved dagens bebyggelse, men da området allerede er utbygd med boliger som gir silhuett vurderer en at konsekvensene av dette er små.

Selv om byggegrensen er foreslått utvidet noe mot sørøst for gnr/bnr 200/1058, vil fjernvirkningene av endringen dempes ved at boligen er foreslått bygd med kun en etasje over terreng. I etterkant av høringen og med bakgrunn i de merknadene som kom inn i høringsperioden er det gjort justeringer av foreslåtte bebyggelse, og ny bebyggelse foreslås derfor med samme høyde som eksisterende bolig. Topp gesims for ny bolig blir derfor kote +41,3, se Figur 3. Dette er godt under maksimalt tillatt gesimshøyde for området i gjeldende plan som er 6,5 meter fordelt på to etasjer.

Eksisterende boliger i området har svært variert takvinkel, fra ~15-45 grader, samt at noen boliger på Møllerheia også har flate tak. Ny bolig er planlagt med flatt tak for at den skal ligge laves mulig i terrenget og forhold til omkringliggende bebyggelse og er utformet med fokus på å bevare viktige

eksisterende naturelementer på eiendommen. Det er utarbeidet sol/skygge analyser, disse følger som vedlegg.

I gjeldende reguleringsplan for Grimstad sentrum er det bestemmelser om at garasjer skal ha et maks areal på 20m². Hensynet bak reguleringsplanens bestemmelser om maks areal på garasjer på 20 m², er slik vi vurderer det, å ta vare på den bevaringsverdige sentrumsbebyggelsens karakter og de utearealene som er tilgjengelige i den tette bebyggelsen i byens sentrum. Området det nå søkes endring i ligger utenfor den gamle bebyggelsen i sentrum, som en del av boligområdene i randsonen, som ble etablert på 50-/60-tallet. Disse boligområdene har en helt annen karakter, med store hager og større garasjebygg. Garasjen som ønskes etablert i Møllerheia 5 plasseres i sin helhet under den nye boligen, i kjeller. Garasjen vil ikke påvirke omkringliggende bebyggelse og vil ikke være synlig annet enn ved innkjøringen til kjelleren. Med bakgrunn i dette er det lagt til et punkt i bestemmelsene som tillater garasjer i underetasje/kjeller for området som omfattes av reguleringsendringen.



Figur 3 Illustrasjon viser planlagt bolig sett fra vest mot øst, og viser hvordan foreslåtte nye bolig er plassert i terrenget i forhold til nabo i øst.



Figur 4 Illustrasjon av mulig ny enebolig sett fra sørvest

Det er foretatt en utsjekk i Naturbase og på kulturminnesøk og det er ingen registreringer innenfor det foreslåtte planområdet.

Oppsummering av planendringen

Følgende endringer er foreslått i plankart og bestemmelser:

Endringer av plankart iht. plan- og bygningsloven av 2008:

- Justert byggegrense for gnr/bnr 200/1058
- TU=24% er lagt inn på plankartet

Endringer i reguleringsbestemmelsene:

- § 3.13 – Garasjer på inntil 120m² kan etableres i underetasje/kjeller
- § 3.14 – utnyttelsesgrad er endret fra TU=20% til TU=24%.
- § 3.20 – Takform, er endret til at bygninger kan ha flate tak

Vurdering av foreslått løsning

I etterkant av at planendringen har vært på høring og med bakgrunn i de innspillene som kom inn i høringsperioden er det som vist til i kommentarene til innspillene gjort justeringer i endringsforslaget der foreslått bolig er redusert i omfang, med 2,2 meter i bredden. Høyden på foreslåtte bolig er redusert med 0,55 m slik at høyden nå tilsvarer høyden på eksisterende bolig.

Det er utarbeidet nye illustrasjoner som viser nytt omfang av boligen. Disse ligger vedlagt.

Ny bolig plasseres på samme sted som eksisterende bolig, og vi kan ikke se at denne plasseringen vil privatisere området ytterligere i forhold til dagens situasjon. Endringsforslaget legger opp til å justere noe på byggegrensen slik at også dagens hagearealer nå blir liggende innenfor byggegrensen. Gangstien ligger i friområdet foran eiendommen og boligen vil ikke påvirke bruken av stien, ha noen betydning for utsikten fra stien eller føre til privatisering av arealene rundt gangstien.

Merknader til endringen

Forslag til endring var i perioden 22.03.24-22.04.24 forelagt berørte myndigheter samt eiere/festere av eiendommer som direkte berøres av endringene, jf. pbl § 12-14, 3. ledd. Det kom inn 3 merknader til endringen. Merknader er vedlagt.

Statsforvalteren i Agder, datert 09.04.24

- Viser til endring i praksis ved uttale til reguleringsendring
 - *Tas til etterretning*

Agder fylkeskommune, datert 23.04.24:

- Tiltak i planområdet vil være svært synlig fra sentrum.
 - *Det utarbeidet en fotomontasje, som viser at tiltaket i svært liten grad vil være synlig fra sentrum. Denne følger som vedlegg. Det er mindre synlig fra sentrum enn eksisterende nabobygg i Solberggaten 9.*
- Området er preget av tidstypisk arkitektur fra 50- og 60-tallet, som ligger lavt i terrenget og hensyntar den gamle bevaringsverdige bebyggelsen i området (sentrum). Bygg fra denne tiden innehar kvaliteter som fylket mener det er viktig å ivareta.
 - *Den eksisterende boligen er ikke vurdert som en bygning fra denne tidsepoken som det er viktig å ta vare på.*
- Bygg fra denne tiden er det viktig å ivareta for å sikre god ivaretagelse av kulturmiljøet i sentrum, samt by- og arkitekturutviklingshistorien.
 - *Det er riktig at det er viktig å ta vare på enkelte bygg fra denne tidsepoken også, men det er ikke riktig at man må ta vare på alle. Det er ingen automatikk i at man må ta vare på eksisterende bebyggelse bare fordi den eksisterer. Mange av disse byggene er i dårlig teknisk stand, bygget av enkle og dårlige materialer. Mange av dem er det ikke mulig å bevare, eller bruke videre, på noen fornuftig måte. Det ligger ikke noen vernebestemmelser for eksisterende bebyggelse i det aktuelle området. Eksisterende bygg i Møllerheia 5 er av en slik tilstand at det ikke er mulig å bruke eksisterende bygning på en fornuftig måte, eller om man bør rive og bygge nytt.*
- Møllegata 5 fremstår som forholdsvis autentisk og godt bevart, og det oppfordres sterkt til å bevare bygget.
 - *Møllerheia 5 er lite tilpasset tiltakshavers behov og det er derfor fornuftig å rive eksisterende bolig.*
- Planområdet ligger tett på den kulturhistorisk viktige stien og fylket mener at man vil risikere, ved å trekke bebyggelsen ytterligere ut, å privatisere denne ytterligere.
 - *Denne uttalelsen må bero på en misforståelse av situasjonen, det er ikke snakk om at ny bolig skal flyttes noe nevneverdig mer ut mot skrenten.*
- Terrasse og tak som krager ut over byggegrensen vil ytterligere bidra til privatisering av området.
 - *Jf. veiledning til grad av utnyttning kan utstikkende bygningsdeler (eksempelvis tak og balkong) krage en meter over byggegrensen.*

- Fylkesdirektøren er skeptisk til at det tillates flate tak ettersom det i gjeldende plan er satt krav til takform og takvinkel. Man begrunner dette med at man vurderer det som viktig å ivareta den eksisterende bebyggelsens identitet og særpreg.
 - *I gjeldende plan er det satt krav til saltak med takvinkel mellom 35 og 45 grader. Planen er utformet med fokus på tilpasning av ny bebyggelse til den eldre bebyggelsen i Grimstad sentrum. I det aktuelle området er det svært få bygg som har takvinkel i henhold til bestemmelsen i gjeldende plan. For randbebyggelsen på Møllerheia har de fleste takene ca. 15 graders takvinkel. Det er også flere bygg i innenfor planområdet til gjeldende plan med flate tak. Området er med andre ord ikke bygget ut i tråd med bestemmelsene i gjeldende plan og fremstår som variert med tanke på utformingen av bebyggelsen.*
- Grunnet synlighet fra sentrum er fylkesdirektøren bekymret for hvilke konsekvenser planendringen og utviklingen av området vil ha for kulturmiljøet.
 - *Som nevnt er den nye boligen plassert slik at den i liten grad er synlig fra sentrum. Planendringen vil ikke ha noen påviselige konsekvenser for kulturmiljøet i sentrum av Grimstad.*
- Fylkesdirektøren peker på at det i et klima- og miljøperspektiv er viktig å ta vare på, og gjenbruke, eksisterende bygningsmasse.
 - *Vi er enige i at dette er riktig så langt det er mulig å bruke eksisterende bygningsmasse i stor grad slik den er. Dersom det er behov for mange tilpasninger og endringer, så vil effekten av å gjenbruke eksisterende bygningsmasse bli ubetydelig i et klimaperspektiv. En ny bolig vil også ha et betydelig mindre energibehov enn en eldre bolig.*
- Etablering av parkeringsgarasje vil kreve sprengning.
 - *Det er riktig at det vil medføre noe terrenginngrep å etablere underetasje, men dette skal minimeres til å gjelde byggegrop. Videre er det positivt for området at ny bebyggelse er utformet slik at det vil ligge lavest mulig i terrenget.*

Felles merknader fra naboer, datert 16.04.24:

- Foreslått endring vil stå i sterk kontrast til områdets historiske og arkitektoniske særpreg.
 - *Dette en påstand fra naboene. Faktum er at området er bygget ut med boliger fra 60-, 70-, 80-, 90-, og 2000-tallet. Nabobyggene der ny bolig er plassert er i stor grad bygget ut på 60-tallet. Disse byggene kjennetegnes blant annet av større vinduer og mer glass i oppholdsrommene enn bebyggelsen fra 80- og 90-tallet. Ny bolig er i størrelse, utforming og materialbruk tilpasset området og omkriggende bebyggelse.*
- Dette vil åpne for store endringer på eiendommene som omfattes av planendringen og dette er i strid med gjeldende planbestemmelser.
 - *Det er snakk om å øke TU fra 20% til 24% - dette åpner ikke for de store endringene i området.*

- De berørte boligene er fra 60-tallet, med en enhetlig arkitektur og utforming. Boligene, i første rekke på Møllerheia, er tegnet av Else Dalen og bør bevares fordi naboene mener husrekken har stor verdi.
 - *Eksisterende bolig har ingen spesiell verdi og er ikke mulig å bruke på noen fornuftig måte for tiltakshaver. Konklusjonen er derfor at det er mest hensiktsmessig å rive eksisterende bolig, for så å bygge en ny som ivaretar de behov som tiltakshaver har.*
- Møllerheia er godt synlig fra byen og endringene her vil kunne påvirke den karakteristiske profilen.
 - *Det er dokumentert, med fotomontasje, at ny bolig i liten grad er synlig fra byen og at den ikke har noen påviselig konsekvens for silhuettvirkningen til bebyggelsen på Møllerheia. Fotomontasje følger som vedlegg.*
- Den enhetlige takformen og arkitektoniske stilen bidrar til å skape en harmonisk og sammenhengende bebyggelsesstruktur.
 - *Det er stor variasjon i takform og arkitektonisk stil i området og omsøkt bolig vil således bli en naturlig del av dette boligmiljøet.*
- Foreslått ny bolig bryter radikalt med den etablerte byggestilen i området og vil stå i skarp kontrast til den eksisterende 60-tallsbebyggelsen. Den vil ødelegge opplevelsen av det helhetlige arkitekttegnede miljøet.
 - *Dette medfører ikke riktighet. Ny bolig er tilpasset, både i skala, utforming og materialbruk, til omkringliggende bebyggelse.*
- Foreslått bygg bryter med kommunens sentrale føringer i retningslinjene for estetikk i Grimstad kommune.
 - *Den estetiske veilederen til Grimstad kommune åpner for moderne arkitektur («innslag av utradisjonell og dristig arkitektur»), også i bevaringsområdet. Den omsøkte boligen kan derfor vanskelig vurderes å være i strid med føringene i den estetiske veilederen til Grimstad kommune bare fordi den er moderne.*
- Foreslått bygg bryter, ved sin plassering, silhuettvirkning og mulige konsekvenser for vegetasjon, med retningslinjenes føringer om å respektere naturgrunnlaget og bevare landskapsbildets særpreg.
 - *Ny bolig plasseres i all hovedsak der eksisterende bolig ligger. Den har ingen silhuettvirkning eller konsekvenser for vegetasjonen på eiendommen. Ny bolig utvides der det i dag er plen og får samme høyde som eksisterende bolig. Det kan derfor vanskelig argumenteres for at ny bolig vil bryte med landskapsbildets særpreg eller få noen konsekvenser for naturgrunnlaget i området.*
- Det kan ikke aksepteres en endring i bebyggelsen i dette området som vil gi nye bygg en mer dominerende plassering enn de eksisterende byggene allerede har.
 - *Ny bolig blir om lag like høy som eksisterende og plasseres der eksisterende bolig står, og får dermed ikke en mer dominerende plassering.*
- Prosjekter skal, som hovedregel, underordne seg eksisterende byggelinjer, volum, takform, gesims- og mønehøyder.

- *Prosjektet underordner seg bebyggelsesstrukturen i området, høydene og materialbruken.*
- Naboene påpeker at det er brukt feil begrep mht. utnyttelsesgraden på planendringen.
 - *Dette er korrekt. Det søkes om å endre TU fra 20% til 24% - ikke BYA.*
- Naboene mener at en økt utnyttelsesgrad vil medføre økt trafikk, parkering, belastning på infrastruktur og endring av bomiljø.
 - *Det er kun snakk om å endre TU fra 20% til 24%. Det er ikke snakk om å øke antall boenheter. Endringen vil ikke ha noen påviselig konsekvens for de momentene som naboene lister opp og en konsekvensvurdering har ingen relevans. Det er også verdt å merke seg at det kun er den fremste rekken med hus som har en TU på 20% i dag, neste rekke har en TU på 40%*
- Naboene mener at inkluderingen av den fremste rekken i planendringen er urimelig da ingen av de andre eiendommene har planer om endringer.
 - *Omfanget av eiendommer som medtas i planendringen er diskutert med planavdelingen i kommunen. Endringen vil bare være positiv for de eiendommene den gjelder, og man må ikke endre noe på sin egen eiendom om man ikke ønsker dette.*
- Naboene mener også at forslaget fremstår som et forsøk på å utvide eiendommen til tiltakshaver mot sør ved å selge inn at også naboer kan gjøre det samme.
 - *Eiendommen er ikke endret som følge av planendringen. Planendringen innebærer heller ikke justering av arealformålene på eiendommen.*
- Naboene mener at den foreslåtte økningen i utnyttelsesgrad vil føre til negative konsekvenser for de berørte naboene, herunder forringelse av utsikt, solforhold og bomiljø, samt en betydelig verdiforringelse for boligene.
 - *Den foreslåtte økningen av utnyttelsesgraden vil ikke ha noen nevneverdige negative konsekvenser for utsikt og solforhold. Det er snakk om en økning av TU fra 20% til 24%. Den nye boligen er utformet slik at den skal ligge lavest mulig i terrenget. Gjeldende plan åpner for 6,5 meter gesimshøyde, med saltak og 35-45 graders takvinkel. Det er også en kjensgjerning at man ved oppgradering av en eiendom i et område også øker verdien på omkringliggende eiendommer.*
- Naboene mener at endringen ikke kan aksepteres, særlig med tanke på å sikre utsikt fra Møllerheia 9, 10 og 11.
 - *Ny bolig vil ikke ha noen nevneverdig påvirkning på utsikten fra de nevnte eiendommene. Disse eiendommene ligger i første rekke og har ingen bygg foran seg. Ny bolig blir plassert på samme sted som eksisterende og har om lag samme høyde, slik at den reelle forskjellen er ubetydelig.*
- Endringen av byggegrensen kan ikke aksepteres fordi dette vil i realiteten medføre en betydelig økning i tillatt bebygd areal.
 - *Endringen i byggegrensen har ingen betydning for utnyttelsesgraden.*

- Opprinnelig byggegrense sikrer utsikten til bakenforliggende bebyggelse og at bebyggelsen ikke trekkes for langt ut mot friarealet.
 - *Dette medfører ikke riktighet. Byggegrensen i dagens plan er trukket på skrå bakover på en slik måte at utsikten for bakenforliggende bebyggelse ikke blir påvirket av justeringen.*
- Endringen vil skape en uheldig presedens.
 - *Endringen i TU fra 20% til 24% er liten. Det bakenforliggende området har en TU på 40%. Vurderingen av denne mindre justeringen er gjort i en planprosess og det kan vanskelig argumenteres for at dette skulle danne noen uheldig presedens.*
- Naboene mener at husene i første rekke på Møllerheia er plassert svært omtenksomt i forhold til hverandre for å sikre mest mulig utsikt og minst mulig innsyn. De ønsker ikke en lemfeldig endring av byggegrensen da dette vil kunne resultere i at ny bebyggelse trekkes foran eksisterende bebyggelse.
 - *Justeringen av byggegrensen vil ikke ha noen påviselig konsekvens på omkringliggende bebyggelse i forhold til dagens byggegrense i gjeldende plan.*
- Naboene viser til bestemmelsene i gjeldende plan hvor det i pkt 3.7 heter at «Endring av eksisterende bebyggelse og nybygg, skal tilstrebe helhetlig arkitektonisk form, tilpasningsdyktig mot den stedegne trearkitekturen.» og fremholder at nytt bygg må forholde seg til gjeldende reguleringsplan.
 - *Den nye boligen er tilpasset omkringliggende bebyggelse i volum og materialbruk.*
- Naboene mener at en større garasje (en økning fra gjeldende plans 20 m² til 120 m²) vil føre til en betydelig vekst i trafikk og vil kunne føre til trafikksikkerhetsproblemer for beboerne i nærområdet.
 - *Det er kun snakk om etablering av garasje til en bruksenhet og således ingen endring i trafikksituasjonen til og fra boligen sammenliknet med i dagens situasjon. Det er positivt å legge denne under boligen.*
- Naboene mener at en økning i utnyttelsesgraden vil vesentlig forringe bokvalitet for omkringliggende bebyggelse og skape presedens.
 - *Økningen i TU er minimal og vil ikke ha noen betydning for bokvaliteten i området.*
- Naboene mener at ny bolig ikke passer inn med eksisterende bebyggelse.
 - *Ny bolig er tilpasset omkringliggende bebyggelse i volum, høyde og materialbruk.*
- Naboene mener at et bygg som overskrider gesimshøyden til naboene vil bryte med kravet om harmonisk sammenheng.
 - *Innenfor gjeldende plan kan man bygge med en gesimshøyde på 6,5 meter, altså betydelig høyere enn planlagt bolig. I etterkant av høringen er høyden på boligen senket med 55 cm for å imøtekomme naboene.*

- Eksisterende bolig har en mønehøyde på 4,1 meter. Et større høydeavvik vil bryte med den etablerte skalaen og visuelle sammenhengen i området.
 - *Gjeldende plan åpner for 6,5 meter gesimshøyde, med saltak og 35-45 graders takvinkel. Planlagt bolig er betydelig lavere enn dette.*
- Et høyere bygg med flatt tak vil fremstå som langt mer massivt enn den relativt lave og småskala eksisterende bebyggelsen.
 - *Dette må bero på en misforståelse. Planlagt bolig har en etasje over bakken og dersom man satte et saltak på denne, så vil dette fremstå som betydelig høyere enn bygningen med flatt tak.*
- Et høyere bygg vil endre den karakteristiske silhuetten.
 - *Boligen er planlagt for å ligge lavest mulig i terrenget, og skal ikke bli høyere enn eksisterende bolig.*
- Et høyere bygg vil forringe solforhold, utsikt og lysforhold for naboene.
 - *Boligen er planlagt for å ligge lavest mulig i terrenget, med tilsvarende høyde som eksisterende bolig. I departementets rundskriv H-8/15 heter det at «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 påregnelige i boligfelt, og særlig i forbindelse med kommunal fortetningspolitikk.».*
- Disse momentene tilsier at bygget bør tilpasses den eksisterende bebyggelsen i området.
 - *Ny bolig er tilpasset omkringliggende bebyggelse i volum, høyde og materialbruk.*
- Et bygg med flatt tak og avvikende takvinkel vil bryte med den etablerte bebyggelsen i området og true områdets særpreg.
 - *Området preges av variert bebyggelse, også med flere bygg med flatt tak, ny bolig vil bli en naturlig del av områdets særpreg.*
- Hensynet til de eksisterende naboenes bomiljø, herunder endrede solforhold, skyggevirkning og endret visuell opplevelse, tilsier at takvinkelkravet bør opprettholdes.
 - *Dersom man opprettholder kravet om takvinkel, så vil dette få negative konsekvenser for naboene. Boligen, slik den er planlagt, tar mest hensyn til omkringliggende bebyggelse og naboer. For øvrig vises det til uttalelsen fra departementet, i rundskriv H-8/15, vedr. klage på tap av sol og utsikt.*
- Ny bolig vil privatisere friområdet og stien, samt påvirke opplevelsen av utsyn og natur for brukerne av stien.
 - *Ny bolig plasseres på samme sted som eksisterende bolig og det kan vanskelig argumenteres for at dette vil privatisere området ytterligere i forhold til dagens situasjon. Stien ligger i friområdet foran eiendommen og boligen vil ikke ha noen som helst betydning for utsikten fra stien.*
- Nærmeste nabo bak, i Solberggata 11, vil miste utsikt. Byggegrensen ivaretar dette i gjeldende plan.

- *Justeringen av byggegrensen vil ikke ha noen betydning for Solberggaten 11 da den eksisterende byggegrensen går på skrå bakover mot denne eiendommen i dag. For øvrig vises det til uttalelsen fra departementet, i rundskriv H-8/15, vedr. klage på tap av sol og utsikt.*
- Samlet sett vil planen danne uheldig presedens, som kan resultere i store endringer i eksisterende bebyggelse, og som er i strid med gjeldende planbestemmelser.
 - *Vurderingen av denne mindre justeringen er gjort i en planprosess og det kan vanskelig argumenteres for at dette skulle danne noen uheldig presedens. Formålet med prosessen er å justere planbestemmelsene slik at tiltaket er i tråd med plan.*

Konklusjon

I 2017 ble plan- og bygningsloven endret, bl.a. ved at adgangen til å gjøre endringer av reguleringsplan iht. § 12-14 ble utvidet. Det tidligere kriteriet «mindre endring» ble erstattet av formuleringen «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».

Med de justeringene som er gjort i etterkant av høringen for å imøtekomme innspillene, kan vi ikke se at foreslåtte endringer medfører vesentlige konsekvenser for landskapshensynet. Området er bebyggt med eneboliger i dag og det å etablere en bolig med et annet uttrykk enn eksisterende bolig medfører ingen konsekvenser for ferdsels- og friluftsinteresser eller naturområder/naturmangfold. Tilgangen på og muligheten for bruk av turstiene i området vil ikke bli endret eller forringet som følge av reguleringsendringene. Planendringen vurderes videre å ikke få konsekvenser for bruk av tilstøtende eiendom. En vurderer på denne bakgrunn at den utvidede adgangen til å foreta planendringer iht. pbl §12-14, gjør seg gjeldende i denne saken.

Med hilsen

Stærk & Co. a.s.



Kristine Pedersen-Rise
arealplanlegger

Vedlegg:

Forslag reguleringsplankart, endring
Forslag reguleringsbestemmelser
Innkomne merknader
SOSI-fil

Kopi:

Jan Andre Gessner Tønnesen
Marius Egeland