



Saksframlegg

Arkivsak-dok. PLAN-24/00479-5
Saksbehandler Christian Anker Rasch

Utvalg	Møtedato

Reguleringsendring for del av reguleringsplan for Grimstad Sentrum - Vedtaksbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunedirektøren avslår forslag til endring av detaljregulering for Grimstad sentrum (PlanID 75) med tilhørende plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse, sist revidert 25.06.2024, jf. plan- og bygningslovens § 12-14 andre ledd.

Vedlegg

Plankart- Forslag til reguleringsendring - datert 22.03.24
Planbestemmelser - Reguleringsplan for Grimstad Sentrum - datert 24.06.24
Bestemmelser_forslag til endring (markert)
Anmodning om endring av plan
Merknader samlet
Fotomontasje

Sammendrag

Stærk & Co søker på vegne av grunneier av Møllerheia 5, om en mindre reguleringsendring gjennom forenklet prosess av del av detaljreguleringsplan for Grimstad sentrum (PlanID: 75). Grimstad kommune mottok søknaden 25.06.2024.

Bakgrunnen for endringen må ses i sammenheng med at grunneier av Møllerheia 5 ønsker å rive og føre opp en ny bolig på egen tomt. Formålet med endringen er å justere byggegrensen på Møllerheia 5, øke tillatt utnyttelsesgrad (TU), samt åpne opp for muligheten for flatt tak og økt utnyttelse for garasje under bygg/bakken. Søknad om planendring involverer eiendommene Møllerheia 5, 9, 10 og 11, samt Solberggaten 9 og 11 - for å vurdere tilsvarende utforming av boligene som ligger på samme ytterste rekke langs heia.

På bakgrunn av faglige vurderinger av de kulturhistoriske og estetiske hensynene som gjelder for planområdet og karakteren på innkomne høringsuttalelser, mener kommunedirektøren at den konkrete søknaden ikke kan vurderes som en endring av reguleringsplan etter «forenklet prosess», jf. § 12-14, annet ledd. Videre er viktige friluftsområder omfattet av delegasjonsforbudet, og turdraget langs Møllerheia, med «Knut Hamsuns vandrerute», regnes som et sentralt friluftsområde og kulturhistorisk element som må tillegges spesiell vekt i vurderingen.

Bakgrunn (Fakta)

Tiltaket

Tiltakshaver ønsker å foreta en reguleringsendring for del av reguleringsplan for Grimstad Sentrum for å hjemle oppføring av ny enebolig på eiendommen Møllerheia 5.

Den nye boligen vil ifølge søker oppføres med kun én etasje over bakken og med samme høyde som eksisterende bolig (+ kote 41,3), med mønehøyde på ca. 4,1 meter. For å redusere fjernvirkninger og synlighet fra sentrum er eneboligen foreslått med flatt tak. Se figur 1.



Figur 1 Illustrasjon av ny bolig sett fra Sørvest.

Endringsforslaget legger opp til å justere noe på byggegrensen slik at også dagens hagearealer nå blir liggende innenfor byggegrensen. Det legges også vekt på å bevare viktige naturelementer på eiendommen, og ifølge søknaden vil tiltaket ikke berøre friområdet eller tursti langs Møllerheia.

I tillegg til boligen planlegges en garasje på ca. 120 m² plassert i kjellerløsning under huset.

Planstatus

Området er i gjeldende plan for Grimstad Sentrum (PlanID 75) vedtatt 11.11.1991, avsatt til boligformål.

Forslag til endring av plankartet



Figur 2 Viser ønsket endring i plankart til venstre. Bildeutsnitt til høyre viser forslag til utvidet byggegrense for Møllerheia 5, med eksisterende byggegrense (markert i rødt) og ny byggegrense (i grått).

Det foreslås ingen endringer eller justeringer i arealformål, men en utvidelse av byggegrense i sørøstre del av tomten Møllerheia 5, se figur 2.

Videre er det i forbindelse med at det foreslås en økning på 4% i fastsatt utnyttelsesgrad i felt B21 og del av B20 fjernet tidligere påtegnet utnyttelsesgrad (TU=20%) i plankartet.

Forslag til endringer i bestemmelsene

Under vises eksisterende bestemmelser med foreslåtte endringer:

Rød tekst = forslag til tekst som legges til.

- 3.13 **GARASJE:**
Enkeltgarasje for bolig kan løses som del av hovedbygning eller frittliggende. Den skal ikke overstige 20m² areal. Dobbeltgarasjer og felles løsninger skal vurderes særskilt ut fra områdets bygningsmiljø. Bygningsrådet kan kreve at garasjering skal skje utenfor egen eiendom når hensynet til eksisterende bebyggelse og utearealer gjør det ønskelig.
Innenfor område B21 og del av område B20 tillates parkering i underetasje/kjeller med en størrelse på inntil 120 m².
- 3.14 **GRAD AV UNYTTING; TOMTEUTNYTTELSE (Tu):**
Tu, angitt på plankartet, er den forutsatte tomteutnyttelse, dvs. forutsatt bruksareal i prosent av tomtens areal. Bruksareal beregnes etter Norsk Standard 3940 med byggeforskriftenes tillegg. Bruksareal under terreng medregnes ikke ved beregning av Tu. Tomtens areal er det areal av tomten som i reguleringsplanen er avsatt til byggeområde.
For område B21 og del av område B20, gjelder en Tu pr tomt på 24%.
- 3.20 **TAKFORM OG TAKPLAN. TAKTERRASSER:**
Bygninger skal ha saltak. Valming og avledede takformer kan i det enkelte tilfelle tillates når det skjer i direkte harmoni med takformene i tilstøtende eller nærliggende bebyggelse. Innenfor område N3a og N3b kan pulttak tillates som avtrapping av etasjer inn mot Møllerheia. Horisontale tak, også som del av den samlede takflate, tillates ikke. Ved utnyttelse av etasje eller loft under takflate, er det ikke tillatt å gjøre inntrekninger i takflaten, det være seg ved gavl, møne eller raft. Dagslys skal sikres ved utbygde arker eller takvinduer. Samlet lengde av arker og/eller takvinduer skal ikke overstige 1/3 av byggets lengde. Takterrasser er ikke tillatt, heller ikke terrasser etablert som inntrekninger i takflaten.
Innenfor område N3a og N3b tillates terrasser mellom sprang i tilbaketrukkene takflater.
Innenfor område B21 og del av område B20 tillates flate tak.
- 3.21 **TAKVINKLER:**
Takvinkelen skal være mellom 35 og 45, og skal være den samme innenfor et område. Bygningsrådet skal vurdere annen takvinkel enn området alene tilsier, dersom hensynet til gatebildet eller andre forhold, taler for det.
Innenfor område B21 og del av område B20 tillates flate tak.

Medvirkning

Endringsforslaget ble forelagt berørte parter og offentlig myndigheter i perioden 22.03.24-22.04.24. Det er innkommet 3 merknader til endringen.

Innspillene er oppsummert nedenfor:

Statsforvalteren i Agder, datert 09.04.24

Statsforvalteren viser til endring i sin praksis ved uttalelse til endring av reguleringsplan etter forenklet prosess, jmfør pbl § 12-14, annet ledd.

Det på følgende grunnlag ikke gitt noen faglig uttalelse i konkrete sak.

Agder Fylkeskommune, datert 23.04.24

Fylkeskommunen påpeker at området ligger nært et bevaringsverdig kulturmiljø og at endringen kan påvirke opplevelsen av det historiske bymiljøet negativt. Området har bygninger fra 1950- og 1960-tallet som bør bevares, både på grunn av sin arkitektoniske verdi og historiske betydning for

byutviklingen. Det understrekes at bygningen på Mølleheia 5 er godt bevart, og fylkeskommunen oppfordrer til å ta vare på den.

Videre uttrykkes bekymring for at utvidelse av byggegrensen kan privatisere den kulturhistorisk viktige stien fra Knut Hamsuns "På gjengrodde stier". Fylkeskommunen er også skeptisk til innføring av flate tak, som bryter med den gjeldende reguleringsplanens krav. De peker også på de klimamessige utfordringene ved rivning og nybygg, og fremhever viktigheten av å bevare eksisterende bebyggelse.

Samlet sett er fylkeskommunen negativ til planendringen og vurderer å klage hvis den blir vedtatt.

Felles merknader fra naboer (gnr./bnr.:), datert 16.04.24

Naboene i Møllerheia og Solberggata er kritiske til reguleringsendringen som foreslås for Møllerheia 5, 9, 10, 11 og Solberggata 9 og 11. De mener at endringen vil true området historiske og arkitektoniske særpreg, og vurderer klage dersom kommunen vedtar endringen.

Hovedmomenter som tas frem i merknaden:

1. Bevaring av arkitektonisk stil
Eksisterende bebyggelse fra 1960-tallet er enhetlig og harmonisk. Det foreslåtte bygget bryter med denne stilen og vil svekke områdets helhetlige uttrykk.
2. Brudd på estetiske retningslinjer
Byggets plassering og høyde vil dominere silhuetten og bryte med kommunens estetiske veileder.
3. Utnyttelsesgrad og takform
Økt byggehøyde og avvikende takform skaper uheldig arkitektonisk brudd, med risiko for mer trafikk og forringet utsikt.
4. Endrede byggegrenser
Nærmere plassering mot friområdet vil redusere utsikt og skape økt innsyn.

Naboene ber kommunen bevare områdets særpreg og følge gjeldende reguleringsplan for å sikre områdets integritet. Se vedlagt merknad i sin helhet.

Vurderinger:

Vurdering av om planendringen ligger innenfor rammen av pbl. § 12-14 andre ledd

Det reises spørsmål om hva som kan anses for endring av reguleringsplan "etter forenklet prosess".

Når det gjelder kommunens adgang til å delegere vedtaksmyndighet av reguleringsendring fra kommunestyret, vises det til pbl. § 12-14 andre 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.

Reguleringsplan for Grimstad sentrum (PlanID 75) ble vedtatt 11.11.1991. Planens grunnlag er med dette gammel. Likevel anses intensjon og hensikten med planen som sterkt forankret i planens bestemmelser og plankart.

Kommunedirektøren viser til at man i et tidlig stadium av planarbeidet har uttrykt at man har vært skeptisk til å vurdere konkrete endring via forenklet prosess jfr. §12-14, annet ledd. Årsaken til dette er at en mener at forslaget utfordrer viktige prinsipper om utnyttelsesgrad og bygningsstil i dagens reguleringsplan. Videre er *viktige friluftsområder* omfattet av delegeringsforbudet (og [lovteksten i pbl 12-14 andre ledd](#)), og turdraget langs Møllerheia med «Knut Hamsuns vandrerute», regnes som et sentralt friluftsområde og kulturhistorisk element som må tillegges spesiell vekt ved vurderingen av nærvirkningene som følger av en økt utnyttelsesgrad og privatisering.

Det vises til at det i lovforarbeidene til pbl. § 12-14. gis følgende anføringer knyttet til adgangen for delegerte planendringer;

[...]Slik departement ser det, bør et avgjørende utgangspunkt for vurderingen være om endringene må betraktes som i vesentlig grad omstridt eller konfliktfylt, og derfor krever bredere medvirkning og grundigere behandling. Dersom endringen ikke er av en slik karakter og den også ligger innenfor planens hoveddramme, vil endringen kunne anses å være av en slik art at prosessen kan forenkles. Dette gjelder selv om det foreligger protester fra naboer og andre berørte.

[...]

Forslaget tar sikte på å åpne for en enklere prosess også der det skal innføres nye planformål eller grensen mellom formålene endres, uten at det endrer planens karakter og går ut over planens hoveddrammer. Departementet forutsetter at dagens ordning, hvor fagmyndighetenes uttalelser tillegges vekt, videreføres. Dersom uttalelsene har karakter av innsigelse og klart gir uttrykk for at det er behov for full planbehandling, bør kommunen ta hensyn til dette i den videre planbehandlingen. Vilårene for enklere prosess vil da normalt ikke være til stede.

En viser her til at kommunedirektøren vektlegger at flere berørte naboer har motsatt seg den konkrete endringen på bakgrunn av områdets- og bebyggelsens særpreg. Videre bemerkes det at Agder fylkeskommune ved utleggelse til høring har gitt antydning til at de vil forbeholde seg retten til å påklage vedtaket, og at saken slik sett vurderes som konfliktfylt. Kommunedirektøren bemerker på overnevnte grunnlag at dersom det hviler en tvil om endringen er «mindre», bør saken uansett ikke behandles etter § 12-14, annet ledd.

Estetikk og visuell påvirkning

Søker påpeker at eksisterende boliger i området har varierende arkitektoniske uttrykk og at foreslåtte endringer, som flatt tak og økt utnyttelsesgrad, vil tilpasse seg det eksisterende miljøet uten å svekke områdets overordnede karakter. De hevder også at Mølleheia 5 ikke er vurdert som verneverdig, og at eksisterende bygg har liten verdi i dagens tilstand.

Det fremgår ytterligere at søker vurderer tiltaket til å ha en begrenset visuell påvirkning på området sett fra byen, og at den planlagte boligen kun vil stige marginalt høyere enn dagens bebyggelse. Videre argumenteres det for at ny bygning vil ligge lavt i terrenget og at tiltakene er utformet med hensyn til landskapets form.

Kommunedirektøren vurderer på sin side at de konkrete endringene vil ha større konsekvenser enn det søker gir uttrykk for. Selv om tiltaket i seg selv kan virke begrenset i omfang, vurderes det til å ha en betydelig visuell påvirkning på omgivelsene. Endringen av takform til flatt tak vil bryte med områdets arkitektoniske stil og skape et visuelt fremmedelement i den ytterste bygningsrekken langs Møllerheia, jf. §§ 3.7 i planens bestemmelser. Videre vil økt utnyttelse kunne forstyrre den harmoniske silhuetten av området sett fra ulike områder i sentrum, noe som er viktig å bevare i tråd med reguleringsplanens intensjoner. Selv om eksisterende bebyggelse ikke er formelt vernet, har den betydelig verdi som en del av områdets helhetlige arkitektur fra 50- og 60-tallet, med et enhetlig uttrykk preget av saltak og plassering lavt i terrenget. En overgang til flatt tak og økt utnyttelsesgrad vurderes derfor til å skape et brudd med dette særpreget og føre til en uheldig påvirkning på både lokalmiljøet og den visuelle opplevelsen av området, spesielt sett fra Grimstad sentrum.

Utnyttelsesgrad og konsekvenser for nærmiljøet

Søker argumenterer for at en økning i utnyttelsesgraden fra 20 % til 24 % vil være i tråd med områdets kapasitet og vil gi mer fleksibilitet for tilpasninger til dagens boligstandard. Videre påpeker søker at byggegrenseutvidelsen hovedsakelig vil innlemme eksisterende hagearealer og ikke innvirke på tilgjengeligheten til nærliggende friområde og turstien, slik at områdets rekreasjonsverdi opprettholdes. Det er også fremhevet at tiltaket, som inkluderer en tillatelse til flatt tak, skal redusere synlighet og fjernvirkning fra sentrum.

Kommunedirektøren vurderer imidlertid at foreslåtte endringer utfordrer intensjonen bak gjeldende reguleringsplan for Grimstad sentrum. Økt tomteutnyttelse fra 20 % til 24 %, kombinert med utvidet byggegrense og tillatelse til flate tak, utfordrer områdets eksisterende bebyggelse og tilbaketrunket plassering som harmonerer med kulturmiljøet, friområdet og Knut Hamsuns vandrerute.

Forslagene om endringer vurderes å øke privatiseringen av friområdet, svekke sammenhengen i byggeskikken og redusere området tilgjengelighet for rekreasjon.

Konklusjon

Kommunedirektøren avslår forslag til endring av detaljregulering for Grimstad sentrum (PlanID 75) med tilhørende plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse, sist revidert 25.06.2024, jf. plan- og bygningslovens § 12-14 andre ledd.