

Teknisk Utvalg
Postboks 123
4891 Grimstad
postmottak@grimstad.kommune.no

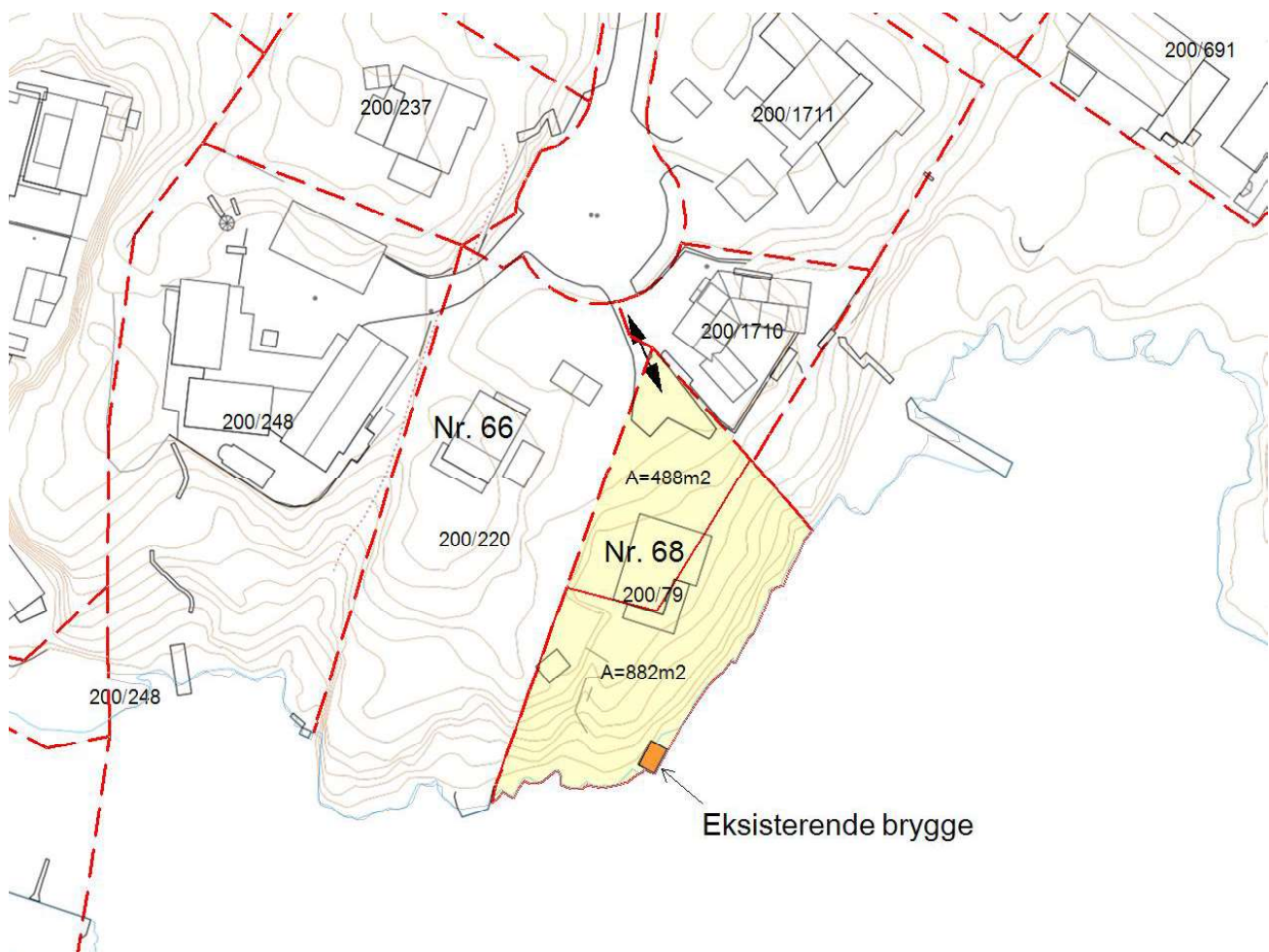
Grimstad 12.06.2024

Sak nr: 22/10870

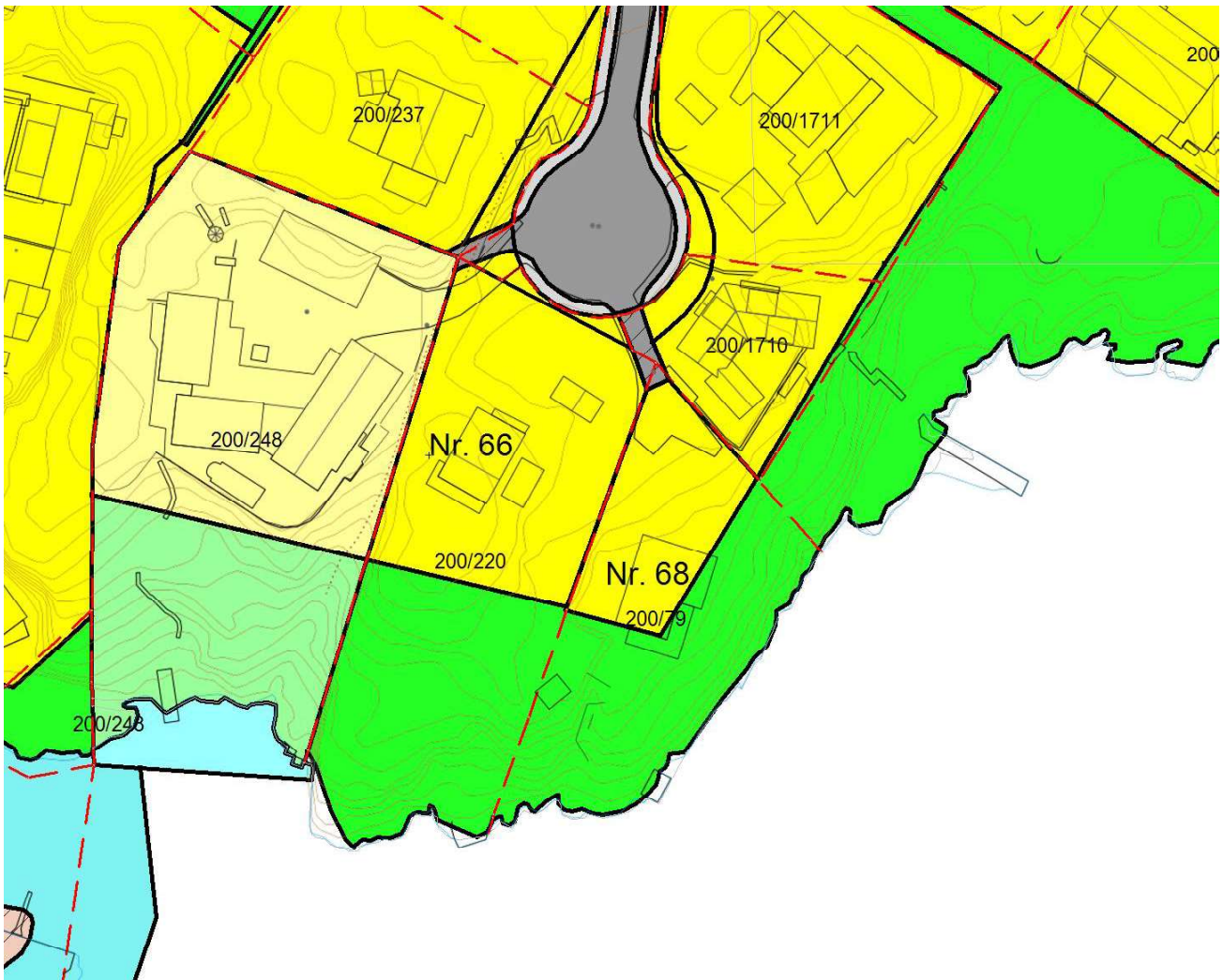
Merknader til detaljregulering for Vesøy 200/220 (Soloddveien 66)

Innledning:

Soloddveien 68, gnr.200 bnr.79 grenser til, og er en del av planen for Soloddveien 66. Eiendommen har et areal på til sammen 1370.6 m². Den har atkomst fra felles privat vei. Øverste del av eiendommen, 488 m², er i gjeldende plan satt av til boligformål. Eiendommen var bebygd før planen fra 1970 ble vedtatt. En større del av eiendommen på 882 m² som ligger langs sjøen er regulert til frområde. Eiendommen har egen brygge.



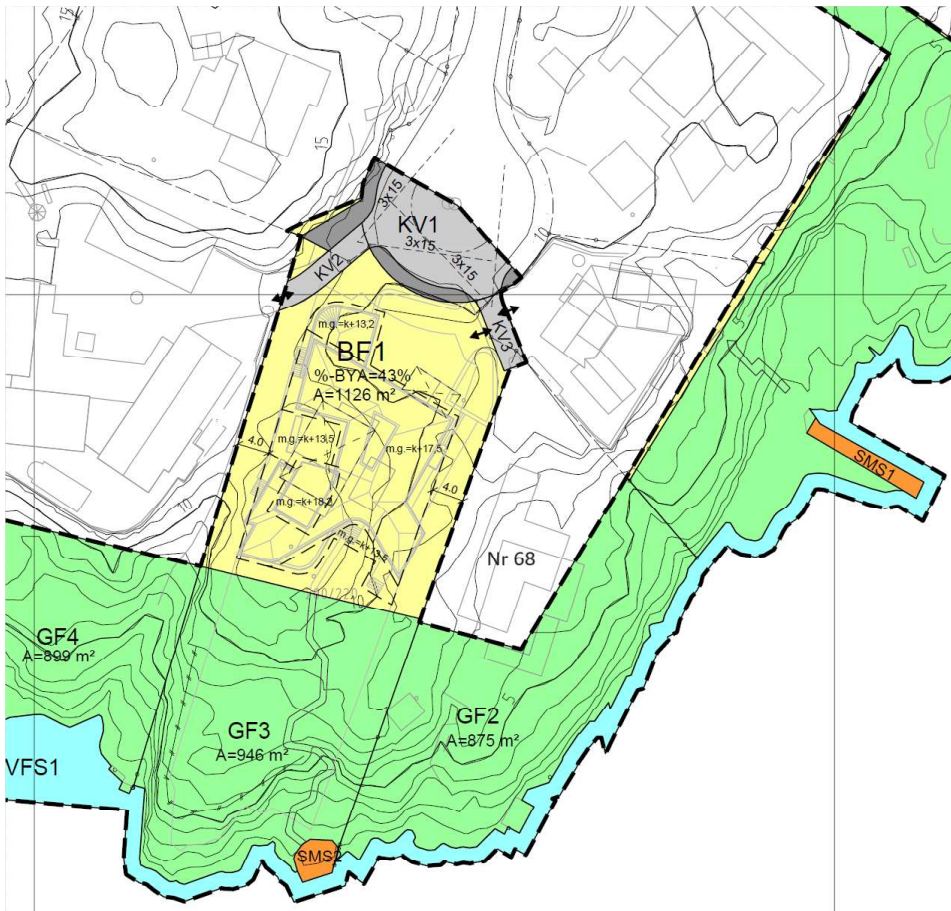
Soloddveien 68 vist med gul farge.



Utsnitt gjeldende plan (nedlastet sosi fra kommunens kartløsning)

Reguleringsplanen for Vesøy 200/220 (Soloddveien 66) har inkludert frområdet fra opprinnelig plan, men eksisterende brygge er ikke regulert inn.

- Det bes om at bryggen tas med i ny plan med eget arealformål: «Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone» (1588), tilsvarende SMS1 og SMS2 i forslaget vedtatt av TU.
- Det bes om at det vises pil for avkjøring til Soloddveien 68.
- Det bes om at det tas med tilleggsbestemmelse for område GF2: Eldre eksisterende hageanlegg og uterom kan opprettholdes og tilrettelegges innenfor allerede opparbeidet område.



Utsnitt planforslag på høring.

Bryggen ble etablert ca 1983-84 og har eksistert ved eiendommen i ca 40 år. Bryggen hevdes å være lovlig etablert og det anmodes at denne reguleres inn i planforslaget tilsvarende som eiendommene på hver side av angjeldende eiendom. Bryggen er av beskjedne størrelse under 20 m² og ment for å etablere adkomst til eiendommen fra sjøen. Fjellet er i hovedsak bratt på stedet og det er særs vanskelig å legge til med båt uten å ha en bryggekant å lande mot samt å fortøye båten i.

Bryggen er ikke til fortrengsel for allmenheten som gjerne kan bruke denne for ilandstigning og fiske. Tiltakshaver har ikke noe imot at denne merkes åpen for allmenheten tilsvarende som bryggene SMS 1 og 2. Bryggen er nå delvis ødelagt i vinterstormen og må settes i stand.

Med henvisning til ovenstående utredning ber vi om at våre merknader tas med i ny plan.

Med vennlig hilsen
For Tomstad AS
Svein Erik Tomstad
Mob 90779920

Sverre Klemmetsen
Soloddveien 60
4876 Grimstad

Grimstad 3.6.24

Grimstad Kommune
Samfunn- og Miljøsektor
Pb 123
4891 Grimstad

Merknader til detaljreguleringsplan for Soloddveien 66 – høring og offentlig ettersyn

Sakens bakgrunn for innsigelser er tilrettelegging av større bolig i Soloddveien 66, men i hovedsak for tilrettelegging av friareal, og konsekvenser av dette.

F2

Asplan viak hevder i sitt brev av 08.02.23 at ny detaljregulering må inneholde (kulepunkt 3) del av regulert lekeplass F2 – for å sikre kommunal overtakelse av lekeplass. I referat fra oppstartsmøte planprosess Vesøya 17.1.23 hevdes det også at F2 skulle vært opparbeidet og overdratt kommunen, og at dette vil gi økt mulighet for tilrettelegging av lekeplass.

Jeg er eier av området 200/ 1715, samt 200/245, og hefter ved tinglyst avtale med kommunen om å gjøre området tilgjengelig for allmennheten. Dette har mine foreldre, og jeg gjort etter aller beste evne, og av egen økonomi i alle år, og særlig etter 2002. Det er opparbeidet en større fotballbane som benyttes av barn fra hele Vesøya. Som avtalen beskriver skal videre opparbeidelse skje i samsvar mellom eier og kommunen – viser til tinglyst avtale. Jeg har vært i møte med kommunen v/ byggartner og Neset jf. en annen regulering. Disse kan bekrefte at lekeområdet (fotballbane) er opparbeidet, og at jeg ikke motsetter meg et nytt opparbeidet området med lekestativ/ tuftestativ i forlengelsen av banen. Det er heller ikke hensyntatt i tegningsgrunnlag endringer i F2 området etter ny tinglyst oppmåling i 2004 mellom eiendommene 200/1915 og 200/ 245. Der ble det tillagt friareal mot at tilsvarende fjernes – lik kvm.

Det er vesentlig for meg som eier av denne eiendommen å holde det pent, klippe plen og rydde dette slik at F2 benyttes etter avtale med kommunen. Dette fordi F2 grenser til mine eiendommer. Kommunen sliter i utgangspunktet med å vedlikeholde alle lekeplasser i kommunalt eie. Jeg motsetter meg endringer for avtalen, samt eieforhold- og hevder dagens situasjon er det beste for kommunen, undertegnede men mest allmennheten.

At en regulering for en privat bolig skal endre dette er uforståelig, og den tinglyste avtale mellom kommunen og eier har fungert i mange år.

Vei

Ved endring av eksisterende, må areal til vei tas av kommunal eiendom. Jeg motsetter meg på det sterkeste evt. areal fra egen eiendom.

Tilgang til friområde Vesøyneset

Tilgangen fra Soloddveien til Vesøyneset ser jeg ikke vil bedre allmennhetens tilgang. Det eksisterer skiltet og merket adkomst via Guldsmansveien i dag. I front mot sjø må det i så fall større terrenginngrep til for å bedre dette mer enn i dag. Kan ikke se at det er formålstjenlig fra et miljøhensyn – ei heller fremkommelighet for allmennheten som benytter dette i dag. Grønnstrukturen i reguleringen fra 1970 er ikke mulig uten større terrenginngrep i svaberg.

Bolig Soloddveien 66

Utnyttelsesgrad synes høy, og et areal oppad til 1000 kvm er en enormt konsekvens som ikke er bærekraftig for området. Men man bør søke etter beste evne å legge bebyggelse ned, og i ett med naturen. Soloddveien 64 er et godt eksempel på dette. Det bør være minst mulig synlig fra innseilingen til Grimstad. Ser ikke at et privateiet «signalbygg» er det Vesøya bør beså av i fremtiden. Håper kommunen hensyn tar det eksisterende bomiljø og nye boliger samvirker med dette på en god måte, og med et fotavtrykk som gjenspeiler annen bebyggelse.

Mvh

Sverre Klemmetsen

Grimstad kommune

v/Samfunns- og miljøsektor

postmottak@grimstad.kommune.no

Grimstad, 12. juni 2024

Merknader til forslag til detaljreguleringsplan for Soloddveien 66 (gnr 200 / bnr 220)

Det vises til planforslag for detaljregulering av Soloddveien 66. Frist for merknader til planforslaget er satt til 15. juni 2024.

Planforslaget berører grunneier av tomten 200/20 (nordøstre del av Vesøyneset), samt flere av naboeiendommene i Guldmandsveien. Interessene og synspunktene til grunneier og naboene er i det vesentlige sammenfallende, og det inngis derfor et brev med felles merknader til planforslaget. Vi viser for øvrig også til merknader inngitt til Asplan Viak AS 22. mars 2023 i forbindelse med planinitiativet.

I planforslaget er det opplyst at hensikten med planen er å tilrettelegge for en større bolig på Soloddveien 66 enn det dagens plan gir rom for. I den anledning er også friområder i gjeldende plan tatt med. Bakgrunnen for dette er opplyst å være *«for å kunne vurdere nye tiltak for å bedre allmennhetens tilgjengelighet.»*

Vi har ingen innsigelser mot boligprosjektet som planlegges oppført på Soloddveien 66. Fremlagte arkitekttegninger viser et flott hus som vi mener vil fremstå som en arkitektonisk berikelse i området. Det er fra før variert bebyggelse med flere store hus, og forslaget vil etter vårt skjønn passe godt inn.

Regulering av friområdene benevnt som GF2, GF3 og GF4 påvirker ikke oss, og vi har følgelig heller ingen merknader til planforslaget for disse områdene. Vi har heller ingen merknader til reguleringen av den delen av GF1 som ligger i området ved SMS1.

Vi har derimot innsigelser mot at Vesøyneset gjøres til en del av detaljreguleringen av Soloddveien 66. Med Vesøyneset mener vi odden som er markert som GF1 på plankartet, og adkomstsonene på nord og sørsiden av Guldmandsveien 20.

Soloddveien 66 grenser ikke mot Vesøyneset, og oppføringen av den planlagte boligen påvirker på ingen måte Vesøyneset eller allmennhetens tilgang til området. Det konkrete tiltaket kan dermed heller ikke begrunne et behov for omregulering av Vesøyneset. Vi viser her til at området allerede er regulert til friområde, og at adkomsten er sikret fra to sider i gjeldende reguleringsplan.

Gjeldende reguleringsplan sikrer to viktige interesser og verdier:

- 1) Allmennheten er sikret ferdselsrett ved at området er regulert til friområde
- 2) Områdets naturlige og historiske karakter er sikret gjennom gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan sikrer at området forblir urørt og naturlig, og er dermed en viktig beskytter mot nye inngrep som kan endre på dette. Sjønære områder uten noen form for inngrep er en sjeldenhet i bynære strøk, og dermed også en viktig kvalitet og verdi som så langt mulig bør sikres også i fremtiden. **Vi er bekymret for at denne unike kvaliteten vil komme under press dersom de nye reguleringsbestemmelsene i forslagens pkt. 4.1 gjøres gjeldende for Vesøyneset.**

Vi viser til at det i planforslaget legges opp til at det kan bli tillatt terrenginngrep og andre tiltak for å endre fremkommeligheten; nye tiltak som etter vårt syn også vil være uheldige sett opp mot de eksisterende kulturminnene og den historien de forteller. De eneste tiltakene som er gjort på Vesøyneset er fra tyskernes okkupasjon under 2. verdenskrig hvor det gjenfinnes enkelte trapper, skyttergraver og andre installasjoner.

Vesøyneset er allerede regulert til friområde, og allmennheten er som nevnt sikret adkomst fra to sider. Den absolutt mest brukte adkomsten går via Guldmandsveien og videre ut på Vesøyneset. Denne adkomsten er skiltet og fungerer veldig bra i dag. Videre inn på Vesøyneset er stien markert med stolper. På sydsiden er det i regulert grøntareal mulig å gå i urørt natur med svaberg. Området inne på friområdet er godt opparbeidet med naturlige stier, og stedvis med bruk av infrastrukturen fra tyskerens okkupasjon.

Så lenge området allerede er regulert til friområde med to adkomster, og både adkomst og fremkommelighet på Vesøyneset er bra, kan vi ikke se at det er behov for omregulering. Vi frykter at planforslaget åpner opp for en uheldig utvikling som gradvis vil skade den urørte og naturlige kvaliteten som i dag preger Vesøyneset, og som veldig mange brukere av området verdsetter.

Vi ber med dette om at Vesøyneset tas ut av forslaget til detaljreguleringsplan for Soloddveien 66.

Med hilsen,

Inger Aaseby Skorstad (sign)

Grunneier g/bnr 200/20

Thomas Wilson (sign)

Leder Vesønes vel



GRIMSTAD KOMMUNE

Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon

Heidrun Flognfeldt Andreassen, 37 01 78 50

Innsigelse og høringsuttalelse til forslag til reguleringsplan for Soloddveien 66 i Grimstad kommune

Vi viser til oversendelse datert 04.05.2024 fra Grimstad kommune med vedtak om å legge forslag til reguleringsplan for Soloddveien 66 ut til offentlig ettersyn.

Statsforvalteren mener forslaget ikke er i tråd med nasjonale føringer for strandsonen, og fremmer med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, innsigelse til følgende forhold i planen:

- 1. samtlige tiltak som det åpnes for innenfor GF1-GF3, jamfør reguleringsbestemmelse 4.1, ledd 2, 3 og 5.**
- 2. de deler av SMS1 og SMS2 som går utover hva det eventuelt er gitt byggetillatelse til tidligere, inkludert bestemmelse 2.3, ledd 1.**
- 3. byggegrense for BF1 i retning mot GF3.**

Da landskapshensyn er blant hensynene som skal ivaretas i strandsonen, gir vi faglig råd om at utbyggingsvolumet for BF1 reduseres betraktelig.

Bakgrunn

Formålet med planen er å legge til rette for en større bolig på Soloddveien 66 enn hva gjeldende plan gir rom for. Friområdene i gjeldende plan har vært inkludert i planens avgrensing for å kunne vurdere nye tiltak for allmennheten.

Området er i gjeldende reguleringsplan regulert til friarealer og boligformål.



Innspill fra Statsforvalteren

Vi viser til Statsforvalterens uttalelse i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet, av 10.03.2023. Vi skrev der utfyllende om strandsonehensyn og *statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen*. Vi trakk spesifikt fram at det i nevnte SPR for strandsonen påpekes at det ved bygging i strandsonen samlet sett skal legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon for landskap og allmenn tilgang til sjøen. Vi understrekte i denne sammenheng viktigheten av at arealer utformes slik at de oppleves tilgjengelige, og vi uttalte at det i denne sammenheng burde vurderes å stille krav til skilting av kyststi / allment tilgjengelig sti. Også Grimstad kommune påpekte i oppstartsmøtet at det i en planprosess måtte vurderes å tilrettelegge for ferdsel langs sjøen.

Hva gjaldt tiltak utover selve bygningsmassen skrev vi følgende:

*«Utendørs tiltak på eiendommer, utover selve bygningsmassen, slik som plattinger, rekkverk og murer har ofte relativt sett en stor innvirkning på landskaphensynet og det påvirker også ofte allmennhetens tilgjengelighet til strandsonen. Dersom denne typen tiltak plasseres i stor avstand fra bygningsmassen vil det opplevde privatiserte arealet øke vesentlig. Vi gir **faglig råd** om at denne type tiltak kun tillates tett på bygningskroppen, og hovedsakelig i retning vekk fra sjøen. Dette må sikres i plankart og bestemmelser. Vi viser i denne sammenheng til at ovennevnte planretningslinjer sier at «Tomteopparbeiding, etablering av veier og annen infrastruktur bør skje slik at terrenginngrep og ulemper blir minst mulig.» Når det gjelder rekkverk og gjerder vil vi understreke at dette er en type stengsel som i utgangspunktet ikke bør tillates i strandsonen.»*

Etter gjennomgang av planforslaget opp mot nevnte innspill, finner vi at det ikke er regulert inn kyststi / allment tilgjengelig sti langs sjøen. Det er kun tatt inn en bestemmelse, § 4.1, første ledd, der det går frem at områdene GF1-GF4 skal være åpne for allmennheten til fri ferdsel til fots. Samtidig åpnes det i bestemmelse 4.1 for en rekke tiltak som stier, trapper og rekkverk uten at dette knyttes til fremføring av en allment tilgjengelig kyststi. Tvert om står følgende i bestemmelsene om GF3:

«I område GF3 kan sti/terrengtrapp og sikringsgjerde iht. annet ledd anlegges/opprettholdes som illustrert på plankartet.»

Den aktuelle stien som er illustrert i plankartet innenfor GF3, fører fra boligen i BF1 til privat brygge SMS2. Å anlegge eksempelvis rekkverk her, slik planforslaget åpner for, på tvers av kystlinja, vil fremstå som et fysisk stengsel i strandsonen. I tillegg vil de tiltak som det åpnes for innenfor GF-områdene i praksis kunne føre til at disse arealene oppleves som utvidelse av hagene til tilgrensende boligformål.

All den tid planforslaget ikke stiller krav til fremføring av allment tilgjengelig kyststi, men derimot åpner for en rekke tiltak i GF-områdene som i sum vi kunne virke privatiserende samt at enkelte tiltak også vil fremstå som reelle fysiske stengsler, er planforslaget etter vår vurdering i strid med statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Det aktuelle området er sentrumsnært og fører til et regulert friområde, Vessøyhauet. Som kommunen sjøl



påpeker i sitt saksfremlegg, vil slike sentrumsnære friluftsområder bli viktigere i framtida i takt med befolkningsvekst og økt fortetting i Grimstad sentrum. Dette underbygger at kommunen bør tilstrebe å få anlagt en kyststi gjennom dette planarbeidet. Som et minimum må ikke planforslaget ødelegge fremtidige muligheter for fremføring av en slik allment tilgjengelig sti, slik vi vurderer at er tilfelle med det aktuelle planforslaget.

Med bakgrunn i redegjørelsen over fremmer Statsforvalteren innsigelse til samtlige tiltak som det åpnes for innenfor GF1 - GF3, jamfør reguleringsbestemmelse 4.1, ledd 2, 3 og 5. Dersom kommunen ønsker å åpne for enkelte tiltak i den hensikt å tilrettelegge for allmennhetens tilgjengelighet og bruk av friområdene GF1-GF4, må bestemmelsene omarbeides til kun å omfatte denne type tiltak.

Det fremstår noe uklart hva som er tanken med bryggene SMS1 og SMS2. Det kan synes som at disse er eksisterende private brygger. Slik vi tolker plankartet opp mot flyfoto synes det som at det åpnes for en utvidelse av brygge SMS2. Det er i bestemmelse 2.3 tatt inn at bryggene kan nyttes til «*opphold for bad og soling*», og det er spesifisert at «*Badetrapper og innretninger for fortøyning er tillatt.*» Tilrettelegging for ytterligere tiltak i tilknytning til og bruk av bryggene SMS1 og SMS 2, synes å være i strid med SPR for strandsonen som sier at det ved bygging i strandsonen skal legges vekt på løsninger som bedrer eksisterende situasjon.

Med bakgrunn i redegjørelsen over fremmer Statsforvalteren innsigelse til de deler av SMS1 og SMS2 som går utover hva det eventuelt er gitt byggetillatelse til tidligere, inkludert bestemmelse 2.3, ledd 1. For å kunne frafalle innsigelsen må planforslaget endres slik at det ikke åpner for nye tiltak i tilknytning til SMS1 og SMS2, alternativt må bryggene reguleres til offentlig formål og skiltes som tilgjengelige for allmennheten.

I SPR for strandsonen punkt 9.3 står følgende «*Ny bebyggelse bør trekkes så langt unna sjøen som mulig.*» I planforslaget trekkes ny byggegrense for BF1 9-12 meter nærmere sjøen enn eksisterende bygning. I dette konkrete tilfellet vurderer vi at en slik utvidelse i retning sjøen vil utvide det privatiserte arealet mot sjøen da de aktuelle arealene i dag fremstår som naturlig svaberg uten inngrep og privatiserende tiltak. Vi vurderer at utvidelsen av bebyggelsen i retning sjøen slik sett også vil påvirke opplevelseskvalitetene ved en fremtidig kyststi negativt.

Med bakgrunn i redegjørelsen over fremmer Statsforvalteren innsigelse til at byggegrensen for BF1 utvides i retning sjøen i strid med SPR for strandsonen. For å kunne frafalle innsigelsen må byggegrensen for BF1 trekkes vekk fra sjøen og legges i flukt med eksisterende bygning.

I saksfremlegg til politisk behandling står følgende:

«*Ettersom planforslaget med sine bygningshøyder (og vedlagte eksemplifiserende tegninger) legger opp til bebyggelse i to etasjer for store deler av fotavtrykket, vil man kunne få en enebolig med inntil ca 900-1000 kvm bruksareal (BRA).*»



Dette er en vesentlig økning av utbyggingsvolum for den aktuelle eiendommen, sammenligna med dagens situasjon som er ca. 100 m² BYA.

Da landskapshensyn er blant hensynene som skal ivaretas i strandsonen, gir vi faglig råd om at utbyggingsvolumet for BF1 reduseres betraktelig.

Avslutningsvis vil vi bemerke at Statsforvalteren støtter de faglige vurderinger som går frem av saksfremlegg til politisk behandling som peker på at planforslaget bør inkludere Soloddveien 68 i som et ledd i å få regulert inn kyststi langs sjøen.

Med hilsen
statsforvalter

Ingunn Løvdal
miljøverndirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Agder fylkeskommune

Postboks 788 Stoa

4809

ARENDAL



200/1705 3×15

KV3

200/17

200/248

$$m \cdot g = k + 13,2$$

BF1

 $\% \text{-BYA} = 43\%$
$$A = 1126 \text{ m}^2$$
$$m.g. = k + 13,5$$
$$m.g. = k + 17,5$$

200/220

 ~~$m \cdot g = k + 18,2$~~

4.0

200/79

$$m \cdot g = k + 13,5$$

10 m

 $A = 899 \text{ m}^2$

se eller sted



64

3x15
200/1705

m.g.=k+13,2

BF1

%-BYA=43%

A=1126 m²

200/248

4,0

m.g.=k+13,5

m.g.=k+17,5

200/220

m.g.=k+18,2

4,0

m.g.=k+13,5

200/79

1:500

10 m

A=899 m²

Grimstad kommune, Samfunn- og miljøsektor,

Postboks 123,

4891 GRIMSTAD

(postmottak@grimstad.kommune.no)

Forslag til detaljreguleringsplan for Soloddveien 66 – høringssvar.

Vi har mottatt forslag til detaljreguleringsplan for Soloddveien 66 og har følgende merknader/kommentarer.

Vi ser at hensikten med planen er å tilrettelegge for en større bolig i Soloddveien 66 enn dagens plan gir rom for. Vi stiller oss noe undrende til at det kan være nødvendig å endre reguleringsplanen nå, når de fleste byggetomtene i Soloddveien og Vesøya er utbygget - og de fleste er under gjeldende reguleringsplaner. Vi ser imidlertid at det fra kommunens side kan være ønskelig å styrke hensynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser slik som Statsforvalteren bemerker. Vi støtter derfor Statsforvalterens bemerkninger i brev av 10.3.23 til Asplan Viak AS.

Vi ser også at Fylkeskommunen i brev til Asplan Viak AS anmoder om å ivareta ferdselsmuligheter for allmennheten i strandsonen slik at dette er sikret for fremtidige generasjoner. Dette støtter vi og er positive til.

Videre stiller vi oss kritiske til at det oppføres et bygg med et slikt omfang/fotavtrykk som omsøkt på 476 kvm (BYA) i 100-metersbeltet. Det vil gi et overveldende inntrykk fra sjøsiden og endre landskapsbildet grunnet volum og eksponert beliggenhet.

Vi ser at det har vært antydning at dette kan være et signalbygg for Grimstad by, men kan et slikt privat bygg på Vesøya være et bra signalbygg for Grimstad?
Det kan fort bli et fallossymbol for Grimstad i 100-metersbeltet.

Kommunedirektøren viser til en oversikt av nåværende tomteutnyttelse på Vesøya. Gjennomsnittlig utnyttelsesgrad viser 22% BYA når Soloddveien 64 er holdt utenfor, og 26% når man ser gjennomsnittlig utnyttelsesgrad for området under ett. Selv med en utnyttelsesgrad på 34%, som kommunedirektøren antyder i oversikten, mener vi er meget høyt og vil bryte med den øvrige bebyggelsen og strøkskarakteren.

Vi forventer at hensynet til eksisterende beboeres bokvaliteter og hensynet til landskapsbildet i området sett både fra land- og sjøsiden blir godt ivaretatt i et eventuelt nytt planvedtak.

Soloddveien 72



Veronika Vogler



Else Nordhagen

Grimstad kommune

Sendes kun pr. e-post: postmottak@grimstad.kommune.no

Kristiansand, 13. juni 2024
Vår. ref.: 240228

Ansvarlig advokat:
Kim-Robert Danielsen

INNSPILL REGULERINGSPLAN VESØYA 200/220

1. Innledning

Det vises til planforslag på høring med høringsfrist 15. juni 2024 for endring av del av Vesøya for å etablere en større bolig på Soloddveien 66, gnr. 200 bnr. 220 og for å gjøre endringer knyttet til friområdene i tilknytning til område.

Vi bistår eierne av gnr. 200 bnr. 237, Tore Øvensen, eier av gnr. 200 bnr. 248 Susanne og Knut Hernes samt eier av gnr. 200 bnr. 1710 Trine- Lise Jordan Brekke.

Vi skal i det følgende komme med merknader til planforslaget på vegne av ovennevnte grunneiere.

2. Overordnet – forhold til plan- og bygningsloven § 1-8 og andre reguleringsplaner

Overordnet er det grunn til å understreke at området i sin helhet ligger innenfor 100 meter belte langs sjø hvor det skal tas særskilt hensyn til natur, kulturmiljø, friluftsliv og landskapsinteresser samt allmenne interesser. Dette gjelder naturligvis også i en planprosess og det er da ikke noe poeng i seg selv at det bygges innenfor det som er regulert gult i den eldre reguleringsplanen fra 1970.

Det som er viktig for grunneierne vi bistår er at en vurderer den samlede virkningen av alle de ulemper og innvirkninger tiltaket har for omgivelsene og hensynene bak byggeforbudet i 100 metersbelte. Dette går på totalt byggevolum, synlighet i landskapet, særlig fra sjøen samt avviket fra dagens bebyggelse i både form, farge og byggevolum.

Uten konkret byggegrense i opprinnelig plan fra 1970 ville ethvert nytt byggetiltak på eiendommen, ikke bare bolighus, men alle former for søknadspliktige tiltak fra trapper, gjerder og leegger, utløst krav om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 jf. § 19-2. Her kunne kommunen stilt ethvert vilkår for å gi dispensasjon for å begrense skadevirkningene av tiltaket ifht hensynene bak § 1-8 eller avslått søknaden. De samme hensyn må ivaretas ved å gjøres ved å legge inn begrensninger i reguleringsplanen

Det er også grunn til å presisere at byggetiltak innenfor en annen reguleringsplan, slik som for Soloddveien 64, ikke legger noen føringer, presedens eller bindinger for kommunens behandling av verken byggesaker eller andre reguleringsforslag utenfor disse reguleringene.

3. Utnyttelsesgrad og byggevolum

På samme måte som eksisterende reguleringsplan fra 1970 så legger ny plan opp til en regulering av utnyttelsen etter BYA % kombinert med byggehøyder og byggegrenser.

Foreslått bygg utgjør 476 kvm i grunnflate og utgjør rundt 42,3 % BYA. Gjennomsnittlig BYA % i område er 22%. Dersom en tar med Soloddveien 64s faktiske utnyttelse på 34% BYA så ligger gjennomsnittet i området på 26% BYA. Det er således på det rene at i relasjon til BYA % så representerer forslaget et markert avvik fra bebygd BYA % i område.

Til dette så kommer det forhold at Soloddveien 66 har en av de største tomtene i område. Kombinasjonen av en stor tomt på 1177 kvm og en høy BYA % utnyttelse er at avviket i antall kvadratmeter fra den generelle bebyggelse i området blir enda større, vesentlig og markert.

Forslaget hjemler i tillegg mulighet for å bygge i flere etasjer, riktignok med ulike høyder i segmenter, men likefullt i flere etasjer. Dette medfører at det samlede volumet i BYA % blir 200% av gjennomsnittet i området, men i antall kvadratmeter inntil 300% ifht øvrig bebyggelse. BRA på den nye bygningsmassen blir inntil hele 500% av de øvrige boligene i området.

Selv om en sammenligner både BYA% og BRA med kun Soloddveien 64 som har BYA på 34% og BRA på 498 kvm, så ligger det foreslåtte bygget vesentlig høyere.

Vi kan ikke se at det i planforslaget er angitt konkret byggevolum i BRA slik at en kan få oversikt over hvor stort bygget faktisk er i antall kvm. Dette bør oppgis selv om utnyttelsen er angitt i BYA %.

4. Byggets plassering og landskapsvirkning

Boligen på Soloddveien 66 har en plassering helt inn til grensen til LNF område og blir svært synlig og eksponert mot sjøen. Dette forsterker inntrykket av størrelsen på boligen.

Planforslaget inneholder ingen illustrasjoner av den reelle landskapsmessige virkningen av bygget sett fra sjøen eller andre steder på bakkeplan fra land.

Alle fotoer av prosjektet er tatt fra droner høyt opp i luften over sjøen, se planbeskrivelsen s. 28 og 29, noe som gir et mye mer dempet, men også helt uriktig bilde av de landskapsmessige påvirkninger denne boligen vil gi fra sjøsiden der hvor allmenheten ser bygget. Bygget vil bli svært dominerende sett fra sjøen og endre hele landskapsinntrykket og silhuetten av område sett fra sjøen.

En vil fra denne siden ettersende illustrasjoner på hvordan bygget vil se ut fra sjøen. For øvrig bør kommunen kreve at byggets silhuett illustreres i planbeskrivelsen sett fra ulike steder fra sjønivå og fra bakkenivå på naboeiendommer ut mot sjøen.

Et vesentlig hensyn bak plan- og bygningsloven § 1-8 er landskapshensyn. Slik bygget nå er foreslått vil disse bli vesentlig skadelidende, og det må antas at vilkårene for å gi en dispensasjon etter plan og bygningsloven § 1-8 ikke ville vært tilstede av denne grunn alene.

5. Byggets utforming og fargevalg

Boligens arkitektoniske utforming avviker fra byggestilen og utbyggingsstrukturen i område både hva angår utforming og med sitt lyse og iøynefallende fargevalg. Dette forsterker ytterligere byggets dominerende «blikkfang» karakter i landskapsbilde.

Reguleringsforslaget hjemler også utbygging betydelig lengre frem mot sjøen enn dagens bebyggelse, helt frem til grensen for grøntområde.

Som nevnt er det ikke avgjørende for hensynene bak plan- og bygningsloven § 1-8 at området som bebygges var gult etter planen fra 1970. Etableringen av et så stort og dominerende bygg vil også komme i konflikt med hensynene bak plan- og bygningslovens § 1-8 innenfor gult område slik det nå er plassert. Dette er hensyn som også må hensyntas i samme utstrekning under dette reguleringsarbeidet.

6. Byggets høyder

Reguleringen hjemler bygging inntil cote 18,14, men hvor hoveddelen av bygget ligger mellom cote 16,92 og 17,32. Gjennomsnittlig terrengnivå er på cote 11,33 og ned til cote 10,12. Bygget vil mange steder ligger inntil 8 meter over bakkeplan og rundt 5 meter over bakkeplan ut mot sjøen og grøntområde.

Bygget bør uansett trekkes noe lengre nord bort fra grøntområde og i tillegg senkes noe mer ned i terrenget for å avbøte de uheldige virkningene av volum og utforming. I tillegg bør byggets volum reduseres slik at det blir mindre bygningsmasse i område ut mot LNF område.

En kommer fra denne side tilbake med fotoillustrasjoner som illustrerer landskapsvirkningene bygget sett fra ulike steder fra land og fra sjø.

For øvrig kan vi slutte oss til kommunedirektørens forslag til momenter som ble anbefalt inntatt i planen og som ble behandlet i teknisk utvalg 9. mars 2024.

Med vennlig hilsen

ADVOKATFIRMAET KJÆR DA



Kim-Robert Danielsen
advokat

From: "Kim-Robert Danielsen" <Danielsen@advkjaer.no>
Sent: Fri, 9 Aug 2024 14:15:20 +0200
To: "Postmottak Grimstad" <Postmottak@grimstad.kommune.no>
Subject: Supplerende dokumentasjon innspill planforslag Vesøya sak 200/220
Attachments: Supplerende dokumentasjon innspill planforslag.pdf, render 3x.JPG, IMG_2694.JPG
Categories: TL

Det er ikke ofte du mottar e-post fra danielsen@advkjaer.no. [Finn ut hvorfor dette er viktig.](#)

Vedlagt følger brev herfra kun sendt pr e-post med supplerende dokumentasjon knyttet til våre tidligere innspill til planforslaget sendt 13. juni 2024.

Med vennlig hilsen

ADVOKATFIRMAET KJÆR DA

Kim-Robert Danielsen
Advokat/Partner
Mobil +47 911 30 233

Handelens Hus, Rådhusgata 3 | N-4611 Kristiansand

Phone: +47 38 100 600 | Fax: +47 38 100 601|www.advkjaer.no

This e-mail and the information it contains is confidential and intended for the addressee only. It may contain legally privileged and confidential information. If you are not the person or organisation to whom it is addressed, you must not copy, distribute or take any action in reliance to it. If you have received this email in error, please notify the sender immediately by telephone, fax or e-mail and delete it from your system.

Grimstad kommune

Sendes kun pr. e-post: postmottak@grimstad.kommune.no

Kristiansand, 9. august 2024
Vår. ref.: 240228

Ansvarlig advokat:
Kim-Robert Danielsen

SUPPLERENDE DOKUMENTASJON – INNSPILL TIL FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN VESØYA 200/220

Supplerende dokumentasjon

Det vises til vårt brev av 13. juni 2024 på vegne av eierne av gnr. 200 bnr. 237, Tore Øvensen, eier av gnr. 200 bnr. 248 Susanne og Knut Hernes samt eier av gnr. 200 bnr. 1710 Trine- Lise Jordan Brekke, med innspill til planforslag på høring med høringsfrist 15. juni 2024 for endring av del av Vesøya for å etablere en større bolig på Soloddveien 66, gnr. 200 bnr. 220.

Som meddelt i vårt brev så kommer vi tilbake med fotos og illustrasjoner med hvordan den foreslåtte boligen på Soloddveien 66 vil bli seende ut fra sjøen.

Boligen på Soloddveien 66 har en plassering helt inn til grensen til LNF område og blir svært synlig og eksponert mot sjøen. Dette forsterker inntrykket av størrelsen på boligen.

Planforslaget inneholdt ingen illustrasjoner av den reelle landskapsmessige virkningen av bygget sett fra sjøen eller andre steder på bakkeplan fra land.

Vedlagt følger således fotos tatt fra sjøen utenfor eiendommen og friområde/LNF som illustrerer den reelle landskapsmessige virkningen av den planlagte bygget basert på innsendte tegninger og høydeplasseringer.

Som fotoene viser så vil boligen bli svært eksponert og synlig i landskapsbilde og fremstår som et fremmedelement i område, både hva angår fargevalg og utforming, herunder høyder.

Fotoillustrasjonen underbygger de merknader som vi har fremsatt i vårt første brev hva angår virkningen av boligen i forhold til de hensyn til ligger bak plan og bygningsloven § 1-8 (landskapsvern hensyn).

Med vennlig hilsen
ADVOKATFIRMAET KJÆR DA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Kim-Robert', followed by a horizontal line.

Kim-Robert Danielsen
advokat







Fortidsminneforeningen
Aust-Agder lokallag

Grimstad kommune

Postboks 123
4891 Grimstad

postmottak@grimstad.kommune.no

Dato: 15. juni 2024

Deres sak: 22/10870-64

Høringssvar - Forslag til detaljregulering for Vesøya 200/220, Grimstad kommune.

Det vises til deres brev av 4. mai 2024 med høringsvarsel ifm forslag til detaljregulering av Vesøya 200/220 i Grimstad kommune. Det vises videre til vårt hørings svar datert 9. mars 2023. Frist for innspill er satt til 15. juni 2024. Vi i Fortidsminneforeningen, Aust-Agder lokallag, ønsker her å komme med våre merknader i saken.

Fortidsminneforeningen har som formål å arbeide for bevaring av vårt lands verneverdige kulturminner og -miljøer, samt å skape allmenn forståelse for verdien av disse. Vi skal være den ledende frivillige organisasjonen i det norske kulturminne- og miljøvernet. Våre hovedoppgaver er blant annet å arbeide for god stedstilpasning, styrke tradisjonshåndverket og bygningsvernet, engasjere oss i lokale vernesaker og påvirke kulturminnepolitikken i Norge.

Vår konklusjon: Planforslaget har ikke tatt til seg og fulgt opp bestemmelser i eksisterende områderegulering for Vesøya, ei heller flere punkter fra Agder fylkeskommune sitt hørings svar. Det er beklagelig, da vi trodde en planprosess var til for å hente frem de gode innspill fra ulike interesser slik at man får en plan med solid støtte. Blir omsøkt plan vedtatt slik den er foreslått vil den i praksis bli en «dispensasjon», noe som bidrar til å ødelegge for gjeldene områderegulering og tilliten til prosessen. Etter loven skal fordelene med tiltak være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det skal ikke være en kurant sak å fravike tydelige rammer og intensjoner, og nye planer må heller ikke bidra til å undergrave gjeldene rammer som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Fortidsminneforeningen støtter derfor innspillene fra Agder fylkeskommune, og videre at det er den gjeldene områdereguleringen som er førende for arbeidet i denne planprosessen. Hvis en ønsker å gå utover hva bestemmelsene i gjeldene områderegulering sier og lokaldemokratiet ønsker at områdereguleringen skal endres, må dette gjøres først. Vi finner ikke at tilsvar på våre innspill fra forrige høring er ikke begrunnet på en faglig måte men med mye «tror», noe som skaper lite tillit og gjør saken mangelfullt

opplyst. Vårt høringssvar fra forrige gang står derfor, vi ber om at en følger opp rammene satt i gjeldene områderegulering eller at denne planen revideres.

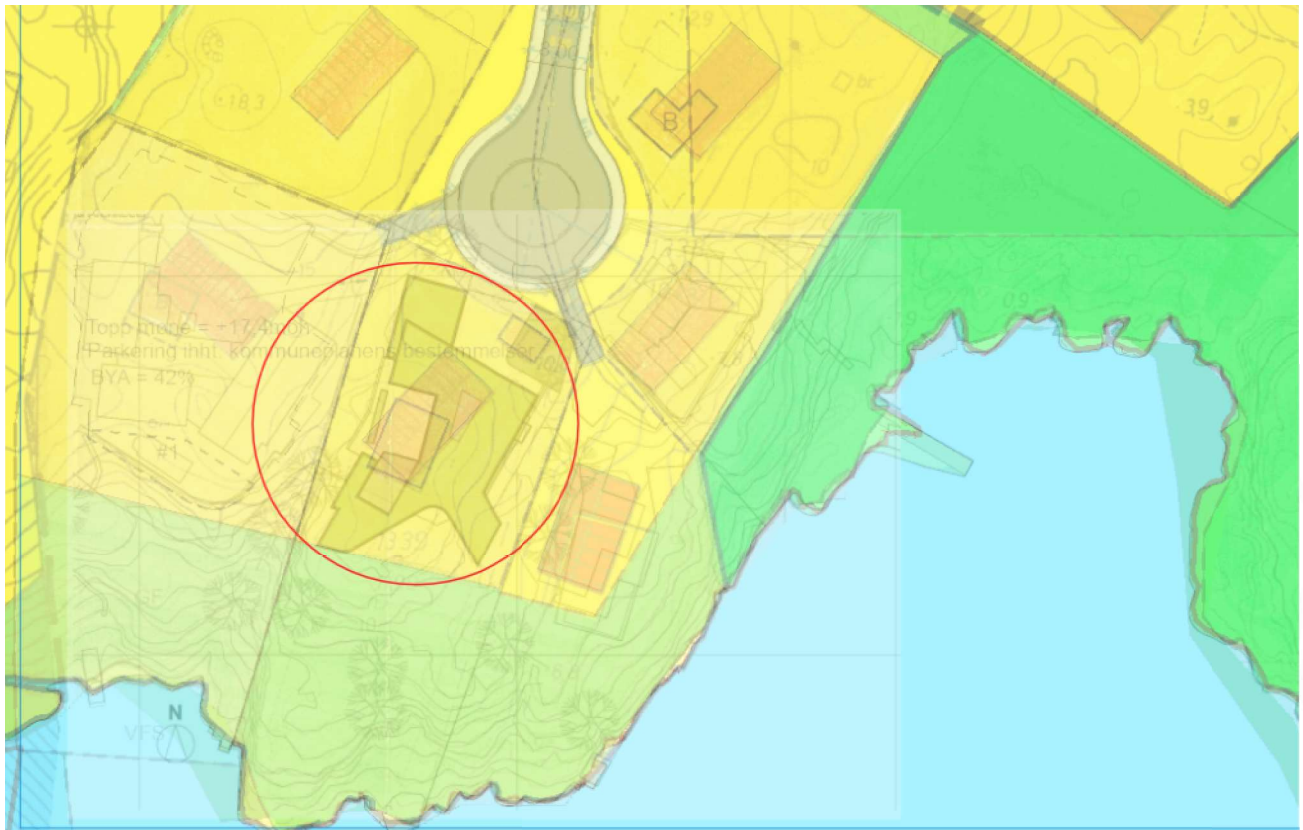
Til slutt takker på ny for at vi har fått mulighet til å kommentere denne reguleringsplanen for Vesøya i Grimstad kommune. Vi ber om at vi får mulighet til å uttale oss videre i denne saken, frem til saken er endelig.

Ta veldig gjerne kontakt om det er spørsmål rundt våre innspill.

Beste hilsen,
Fortidsminneforeningen, Aust-Agder lokallag
v/Torgrim Landsverk
Styreleder

KOPI:

- Agder Fylkeskommune v/Seksjonen for kulturminnevern og kulturturisme
- Riksantikvaren
- Statsforvalteren i Agder
- Fortidsminneforeningen, Agder avdeling



Planlagt nybygg (grønn) og opprinnelig bygg i mørkere farget, vist innenfor rød sirkel. Bygget er tiltenkt helt på grensen til Friområdet, ca. 39 meter fra sjøen.



Skisse over tenkt nybygg i midten. Her vises det kun til to nabobygg, men ser man området som en helhet bidrar nybygget ikke til å forsterke den særegne kvaliteten Grimstad og Sørlandskysten har. Det er forøvrig interessant å se gjerder oppført i friområdet mellom tenkt nybygg og sjø.



Fortidsminneforeningen
Aust-Agder lokallag

Asplan Viak AS

Postboks 701
4808 Arendal

arendal@asplanviak.no

Dato: 9. mars 2023

Deres sak: 638942-01

Merknader til endring av reguleringsplan for Vesøy m.fl., Grimstad kommune.

Det vises til deres brev av 8. februar 2023 med varsel om høring rundt ønsket endring av gjeldene reguleringsplan for Vesøy m.fl. i Grimstad kommune. Frist for innspill er satt til 10. mars 2023. Vi i Fortidsminneforeningen, Aust-Agder lokallag, ønsker her å komme med våre merknader i saken.

Fortidsminneforeningen har som formål å arbeide for bevaring av vårt lands verneverdige kulturminner, samt å skape allmenn forståelse for verdien av disse. Vi skal være den ledende frivillige organisasjonen i det norske kulturminne- og miljøvernet. Våre hovedoppgaver er blant annet å arbeide for å styrke tradisjonshåndverket og bygningsvernet, engasjere oss i lokale vernesaker og påvirke kulturminnepolitikken i Norge.

Deres varsel opplyser at formålet med ønsket reguleringsendring er å legge til rette for å rive eksisterende, eldre bebyggelse (fritidsbolig) og oppføre ny helårsbolig, basert på skisseprosjekt utarbeidet av arkitektelskapet Marius Egeland Arkitekter AS.

Det er Asplan Viak AS som fremmer planforslaget på vegne av det aktuelle områdets eiere (Ingvild Austenå Berg og Andreas Skalleberg) av eiendom 200/220 (Soloddveien 66) og deres kontaktperson arkitekt Marius Egeland.

Vår konklusjon: Planforslaget presenterer et ganske stort inngrep hvor en overkjører grensene som ligger i gjeldene reguleringsplan sine intensjoner. Nybygget er lagt på en høyde helt på grensen til friområdet, ca. 39 meter fra sjøen og innseilingen til Grimstad by. Skissene fremstår som stedsfremmed nær et større helhetlig kulturmiljø som er viktig for Grimstad og Sørlandet. Vi må derfor sterkt fraråde tiltaket slik det fremstår. Vi ber om at nye skisser følger de rammer som allerede eksisterer og blir bedre stedstilpasset.

PROSESS & SAKSDOKUMENTER:

Eiendommen inngår i reguleringsplan for Vesøya m.fl. vedtatt 10. november 1970. Planen angir ikke en tillatt utnyttelse, men viser planlagt bebyggelse som en illustrert firkantet bygning. I tilsvarende saker har Statsforvalteren ment at den illustrerte bebyggelsen i eldre reguleringsplaner angir bebyggelsens plassering og størrelse, og dermed også tillatt utnyttelse. For å unngå å søke om dispensasjon fra gjeldene rammeverk, ber tiltakshaver om å regulere eiendommen på nytt.

I møtereferat av 17. januar 2023 mellom tiltakshaver og Grimstad kommune står det under «Estetikk/uforming av tiltaket» følgende:

Avvik fra gjeldende plan gjelder i hovedsak planinitiativets utnyttelsesgrad, takform og plassering på bolig. Reguleringsplanens intensjon virker å ha vært å legge til rette for en ensartet bebyggelse. Det påpekes fra forslagsstillers side at det er stor grad av boliger i området som avviker fra reguleringsplan i både størrelse, plassering og takform. Stor utnyttelsesgrad er ikke nødvendigvis uønsket, men tomtens egnethet må vurderes. Planenheten påpeker at boligen er tegnet over tomtens høyeste punkt og helt inn til grensen for det grønne friarealet, noe som kan ha uheldige fjernvirkninger. Kotehøyder må vurderes og gjerne illustreres fra flere vinkler. Det anbefales å trekke ny bolig tilbake på linje med eksisterende bygning. Ny bolig sin plassering på tomte for å tilpasses terrenget må vurderes i henhold til estetisk veileder for Grimstad kommune. Når det gjelder arkitektonisk form må det vurderes hvorvidt området fortsatt oppfattes som ensartet i henhold til reguleringsplanens intensjon. Bevisst farge- og materialbruk og graden av refleksjon i glassflater anbefales å brukes som et middel til å tilpasse bygningen bedre til området og unngå at bygget oppfattes som et fremmed element på Vesøya.

RAMMEVERK:

Eiendommen inngår i reguleringsplan for Vesøya m.fl. vedtatt 10. november 1970. Det er tidligere gjort 3-4 mindre endringer innenfor den opprinnelige planen, bl.a. for del av Soloddveien og for nabotomten Soloddveien 64. Ny reguleringsplan for Del av Vesøya ble vedtatt av bygningsrådet i Grimstad 17. oktober 2003. Ny detaljregulering for Soloddveien 64 ble vedtatt av Teknisk utvalg 5. juni 2018.

Området ligger innenfor 100-meters beltet og er i gjeldene Kommuneplan i dag regulert til boligbebyggelse i den øvre del av eiendommen og friareal i den nedre del av eiendommen mot sjø.

Eiendommen ligger også innenfor «Kommunedelplan sentrum - Byplanen» og der regulert for boligbebyggelse. Eiendommens nedre del mot sjø er også regulert i «Grønnstrukturplan» for Grimstad kommune.

Det ligger ikke registrerte kulturminner innenfor eiendommen eller planområdet, men der ligger Sefrak-registrerte kulturminner og et undersjøisk kulturminne rett nordøst for planområdet. Allikevel er det viktig å påpeke eiendommen og planområdets viktige plassering i et større og helhetlig kulturmiljø langs Sørlandskysten og midt i innseilingen til Grimstad by som er del av Riksantikvarens NB!-områder av nasjonal verdi.

Reguleringsplan for Vesøy:

I reguleringsplan for Vesøy som planområdet er en del av står det blant annet følgende:

§2 Bebyggelsen skal plasseres i forhold til veger og grenser som angitt på planen. [...]

§3 Bygninger skal ha sadeltak med takvinkel 25 grader. [...]

§4 Garasjer skal oppføres i tilknytning til våningshuset. [...]. Garasjene skal være tilpasset våningshuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

§5 Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggesøknad ha for øye at bebyggelsen får en god utforming og materialbehandling. [...]

§9b Innenfor disse områdene (Merk.: friområde) er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde/friområde eller endrer dets karakter som sådant.

Kommuneplan:

Kommuneplanens samfunnsdel sier noe om kommunens overordnede ønsker og mål. I gjeldende kommuneplan fra august 2015 synes det til å være et overordnet fokus på å nå FN's Bærekraftsmål, selv om det kun er klima som nevnes. Under mål 11.4 sies det noe om å styrke innsatsen for å verne om og sikre kultur- og naturarven.

I punktet under «Næringsutvikling» står det på side 26 og 27 noe om Grimstad sitt attraktive særpreg og kommunens særegne kvaliteter. Blant annet sier kommuneplanen her følgende:

Pkt. C - Grimstad utnytter sine særegne kvaliteter og muligheter:

Grimstad har særegne, lokale kvaliteter med historiske røtter som både har betydning for innbyggernes identitet og livskvalitet og for næringsutviklingen i kommunen.

Slik vil Grimstad kommune lykkes:

- Ha god markedsføring av turistbyen Grimstad; samordnet og koordinert med regional og nasjonal turistmarkedsføring.*
- Bevare skjærgården for allmenheten, tilrettelegge for bruk og overholde strandsonens byggeforbud.*
- Utvikle tilgjengelighet til og bruk av naturkvalitetene i kommunen.*
- Bidra til å bevare og videreutvikle kommunens maritime tradisjoner.*

- Videreutvikle og styrke Grimstad bys museers virksomhet som formidler av kommunens historie og identitet.

Kommuneplanbestemmelser:

I kommuneplanbestemmelsene står det blant annet følgende som er aktuelt for denne saken:

§2.5.3 Byggegrense langs sjø (pbl. §11-9, nr. 5, jf. §1-8):

Dersom ikke annet er fastsatt i reguleringsplan eller i kommuneplan gjelder 100-meter byggegrense.

§2.12 Estetikk (pbl. §11-9 nr. 6 og 7):

Tiltak etter pbl. §§ 20-1, 20-4 og 20-5 skal følge estetisk veileder med retningslinjer for Grimstad kommune. Eventuelle avvik skal ha en saklig begrunnelse.

§2.13 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplaner (pbl. §11-9 nr. 8):

f) Landskapsvern og kulturminner skal utredes.

j) Områdets grønnstruktur og sammenheng med overordnet grøntstruktur skal utredes og sikres.

l) Det skal gjøres rede for tiltakets estetiske sider. Forhold til tiltaket i seg selv, omgivelsene og fjernvirkningen skal utredes og sees i relasjon til Estetisk veileder med retningslinjer for Grimstad kommune.

§4.10 Hensynssoner Grønnstruktur, jf. Kommunedelplan for grønnstruktur og friluftsliv:

§4.10.8.4.1 Retningslinjer for hensynssone friluftsliv - Generelle bestemmelser:

a) For disse områdene skal det tas særlig hensyn til at tiltak ikke skal svekke adkomstmulighetene eller tilgjengelighet. For tiltak i disse områdene skal konsekvenser for friluftsliv gis særskilt vurdering, og eventuelle avbøtende tiltak skal sikre at friluftskvalitetene blir ivaretatt.

§4.10.8.6 Retningslinjer for hensynssone landskap:

a) Ved tiltak innenfor hensynssonene skal det legges særlig vekt på å unngå fjernvirkning. Viktige landskapsformer og landskapselementer skal skjermes i størst mulig grad. I reguleringsplaner skal det gjøres rede for landskapsvirkninger av planen, både lokalt og eventuelt fjernvirkning.

Kommunedelplan - Byplanen:

I byplanen for Grimstad byområde - «Byplanen» som Vesøy er underlagt står der blant annet følgende:

3.1.1 Forslag til bevaring av bygningsmiljøer:

Byens historiske bygningsmiljøer er en viktig del av kommunens synlige historie, og er en ikke fornybar ressurs.

Innenfor "Byplanens" avgrensning er det bebyggelse fra flere århundrer. Husene fra forskjellige tidsepoker er bygget i datidens formspråk. Husene forteller mye om levekårene til de forskjellige tider, og er således håndfast historie i tre dimensjoner. Grimstad er en av få byer på Sørlandet som ikke har vært hjemsøkt av noen bybrann. Et av særtrekkene ved byens uttrykk er dermed en sammensatt bebyggelse som spenner over et tidsrom på 400 år.

"Byplanen" foreslår å utvide bevaringsområdene for å sikre en større del av den tradisjonelle trehusbebyggelsen.

4.5.3 Hvordan fortette:

[...]. For at resultatet av et fortettingsprosjekt skal bli vellykket, må også prosjektet i seg selv inneholde gode kvaliteter. Her menes arkitektoniske kvaliteter i det som bygges nytt, og samspillet mellom det nye og det eksisterende. Det må foretas en konkret vurdering av landskap, terreng, bebyggelsesstruktur volum/fotavtrykk, takform med takavslutninger, materialbruk og fasadeuttrykk i forhold til hva som kan tillates av nye tiltak. [...].

Fortettingsstrategi 1 (Vessøy er nevnt her):

For å sikre en fortetting som tar vare på og viderefører kvalitetene i de etablerte villaområdene foreslås en fortetting med småhuskarakter. En fortetting med småhuskarakter vil videreføre den harmoni og balanse mellom bebygde og ubebygde områder som disse områdene har i dag.

4.6.4 Miljøkvaliteter langs innfartsveiene bør tilføres. (MERKNAD: Selv om punktet kun nevner bilveier, har fokuset på sjøveien økt, og det er grunn til å tro at dette derfor også har interesse i denne saken.). Hovedvegene må få spesielle krav til estetikk. Innfartsveiene er de besøkendes første møte med byen og bør derfor være innbydende og ønske alle velkommen. [...].

Estetisk veileder for Grimstad kommune:

Jf. Kommuneplanbestemmelsene skal nye tiltak slik som omsøkt detaljregulering følge estetisk veileder for Grimstad kommune vedtatt 4. mai 2009. Her står det blant annet:

Mange har etterlyst rammebetingelser og estetiske grunnprinsipper som kan innarbeides i kommuneplanen og sikre at byens vekst skjer på en harmonisk måte.

På denne bakgrunn har estetikutvalget formulert estetiske retningslinjer og rammeverk som er nødvendig for at vår by kan forbli et egenartet og vakkert sted i en kommune der utviklingen skjer hensynsfullt.

Retningslinje 1 - Naturgrunnlaget: Naturgrunnlaget i landskapsformer, geologi og vegetasjon skal respekteres. Det skal legges avgjørende vekt på å bevare heiene, landskapssilhuettene og karakteristiske naturformer i boligfelt og i og omkring byen. Plassering av bygg på skrenter og åskammer skal unngås.

Retningslinje 2 - Estetisk redegjørelse: Alle plan og byggesaker skal tilfredstille rimelige skjønnhetshensyn i forhold til seg selv, til nære omgivelser og fjernvirkning. Kommunen kan kreve særskilt estetisk redegjørelse for alle type saker, dersom en finner grunn til det.

Retningslinje 3 - Byggeskikk: Det skal legges avgjørende vekt på å bevare den historiske sentrumsbebyggelse og preget av sørlandsby i farge, trekledning og detaljering. Innslag av utradisjonell og dristig arkitektur skal fortrinnsvis gis rom der den ikke provoserer omgivelsene [...].

Retningslinje 4 - Signalbygg: Bygg som representerer felleskapets interesser og har kollektiv symbolverdi, som kulturhus, kirker, bibliotek og museer, [...]. Det forutsettes at byggets egenart forholder seg til omgivelsene med hensyn til stedsidentitet, proporsjoneying, og farger, og at viktige landskapssilhuetter, [...] ikke endres vesentlig.

Retningslinje 5 - Fortetning: Leilighetsbygg og andre tiltak for fortetning i boligmassen skal ikke provosere dominerende byggeskikk eller medvirke til [...] og lite stedstypisk arkitektur i form, materialvalg og dimensjonering. Som hovedregel skal fortetningsprosjekter underordnes eksisterende byggelinjer, volum, takform, gesims og mønehøyder. Forretningsprosjekter skal inngå i helhetlige planer for et område og ikke skje fra tomt til tomt.

Regionale bestemmelser:

Agder fylkeskommune ser verdiene i Sørlandskysten og «Sørlandsidyllen» ved at de i sitt handlingsprogram for Agder frem mot 2030 blant annet har lagt til et punkt 1.21 som omhandler Kulturarv - kystkultur/uthavner, og med et ønske om å øke verdiskapingen knyttet til kystkultur, kulturarv i indre bygder og trehusbyene.

Nå er ikke omsøkt planområde en uthavn, men det er viktig å se at planområdet er et kystnært område og en viktig del av helheten som har stor betydning for regionens helhetlige stolte særpreg og en viktig regional inntektskilde som turistdestinasjon.

Nasjonale føringer:

I «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023» understrekes det at fortetting skal skje med kvalitet i omgivelsene og med vekt på arkitektur, byrom, kulturmiljø, grøntstruktur og andre miljøverdier.

I tilsvarende saker har Statsforvalteren ment at den illustrerte bebyggelsen i eldre reguleringsplaner angir bebyggelsens plassering og størrelse, og dermed også tillatt utnyttelse. .

Selv om omsøkt detaljregulering ikke ligger innenfor en hensynssone bevaring (H570), så ligger planområdet godt eksponert fra sjøen, en kyststripe som er en viktig del av det vi kaller «Sørlandsidyllen» - et kulturmiljø i seg selv, med en bygningsarv som er høyt verdsatt både lokalt, regionalt og nasjonalt. Derfor anbefaler vi å bruke Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling. Her står det blant annet:

Selv om strategien fokuserer på kulturmiljøer av nasjonal interesse, bør anbefalingene også legges til grunn for kulturmiljøer av lokal eller regional interesse, da prinsippene for forvaltning av disse ikke i vesentlig grad skiller seg fra forvaltningen av kulturmiljøer av nasjonal interesse.

Mål 3 - Byens mangfold og kulturhistoriske særpreg er bevart og videreført ved nye tiltak. Den historiske byggeskikken, mangfoldet av bygninger, de karakteristiske trekkene ved bebyggelsen og bebyggelsesstrukturen er sammen med byens topograf og landskap med på å gi byer og steder særpreg og egenart. I forvaltningen av kulturmiljøene er det viktig at særpreget og mangfoldet ivaretas og videreføres ved nye tiltak. I by- og stedsutvikling er det viktig at kulturmiljø ikke behandles som en samling av enkeltbygninger, men som en helhet som sees i sammenheng med omgivelsene.

I helhetlige og homogene kulturmiljøer av [...] regional interesse bør kulturmiljøene behandles som én helhet hvor nye tiltak innordner seg eksisterende bebyggelse og viderefører kulturmiljøets historiske egenart og særpreg.

Der det er gjennomført uheldige tiltak som har svekket verdien av viktige kulturmiljøer eller når bygninger går tapt [...], kan det gjennomføres byreparasjon. Dette kan være rekonstruksjon, tilbakeføring eller oppføring av nye bygninger som viderefører den lokale, historiske byggeskikken og som ivaretar og viderefører kulturmiljøets egenart og opplevelsverdier.[...].

Mål 6 - Kulturmiljø brukes som utgangspunkt for utvikling av lesbare og attraktive byer og steder. [...] egenart og særpreg bør ivaretas ved at lokal og regional byggeskikk danner utgangspunkt for ny arkitektur i kulturmiljøer. Nybygg bør være varierte og gjenkjennelige og ikke anonyme og fremmedgjørende.

SAMMENDRAG:

Planforslaget presenterer et ganske stort inngrep, fra en beskjeden fritidsbolig til et svært dominerende bygg. Eiendommen ligger svært eksponert til, på en høyde og helt uskjermet fra sjøen og innseilingen til Grimstad. Foreslått nybygg ligger helt inntil grensen til Friområdet og er

svært stort i forhold til bygg tillatt i plankartet for gjeldene reguleringsplan, se kart under som beskriver dette.

Reguleringsplanen for Vesøy er gammel og kunne absolutt vært oppdatert på generelt grunnlag. Men på et par punkter er planen ganske klar; nye bygg skal plasseres innenfor de grenser som er satt og ha saltak.

Eiendommen ligger relativt nært Grimstad by og er en del av Byplanen og estetisk veileder skal følges. Både disse, samt alle de andre rammeverkene (lokalt, regionalt, nasjonalt) som vi har vist til ovenfor er tydelige i forhold til sine intensjoner. Man ønsker å bevare og videreføre områdets særpreg. At der har skjedd uheldige tiltak før kan ikke bety at nye tiltak skal få lov til å «sakte men sikkert spise opp» de gode kvalitetene som allerede finnes og er helheten i kulturmiljøene her og langs Sørlandskysten.

Vi i Fortidsminneforeningen mener Sørlandet og Grimstad med sin stolte historikk og kultur- og bygningsarv kan forbli en kyststripe med et særpreg som gjør en unike. Vi er takknemlige og stolte over alle de tusener av huseiere som bidrar til å bevare og videreføre dette særpreget. Foreslåtte skisser til nybygg bidrar dessverre ikke til at et slikt særpreg forsterkes.

Vårt unike særpreg i «Sørlandsidyllen» slik en finner i kulturmiljøer som Grimstad by og i innseiling rett ved omsøkt planområde gjør oss stolte og idyllen skaper økonomisk gevinst for mange, samtidig som at kulturarven lokalt/regionalt bevares og videreformidles.

Arendal ble nylig omtalt som en av tretten steder i verden en må besøke i 2023 og i sin korte anmeldelse nevnes bygningsarven spesifikt gjennom setningen «[...] *in the quiet Norwegian town of Arendal, a clapboard paradise on the coast* [...]». Når vi leser dette, vet vi alle hva en tenker på, nemlig Sørlandsidyllen. Bygningsarven ikke bare i Arendal, men også Grimstad og langs Sørlandskysten er etter vår mening undervurdert, noe en slik fantastisk kåring signaliserer.

Steder som Vessøy området og Sørlandskysten generelt trenger ikke det noen ville kalle signalbygg, byen og kysten er i seg selv en signalby/kyst, med sin helt særegne bygningsarv. Om vi ønsker å være unike og særpregede som by og region, har vi alle et ansvar for å bidra til at det skjer og hvert prosjekt er viktig.

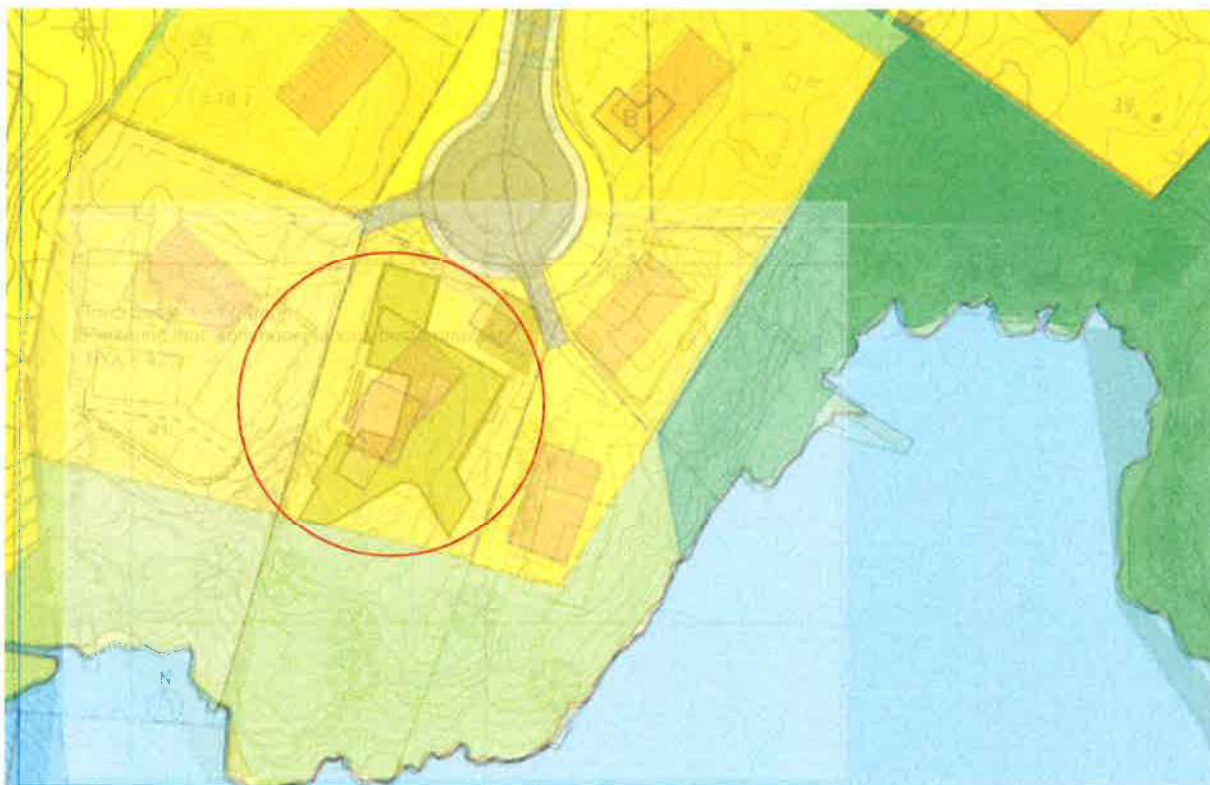
Vi ber derfor om at kommunen og tiltakshaver som viktige rollemodeller vurderer om en ny reguleringsplan for denne eiendommen er nødvendig, og istedenfor heller følger opp alle de gode planer og intensjoner som er lagt tidligere på alle plan (nevnt ovenfor), og sikrer at nybygget trekkes lengre tilbake, utformes mer tradisjonelt jf. estetisk veileder og inkluderer tradisjonell farget trefasade og får vinklet tak (25 grader eller brattere) med rød eller sorte stein på. Det bes også om at de store glassfasadene begrenses, grunnet at det er stedsfremmed og bidrar til lysforurensning og sterk eksponering når det er mørkt.

Til slutt vil vi takke dere for at vi har fått mulighet til å kommentere denne reguleringsplanen for Vesøya i Grimstad kommune. Vi ber om at vi får mulighet til å uttale oss videre i denne saken, frem til saken er endelig.

Beste hilsen,
Fortidsminneforeningen, Aust-Agder lokallag
v/Torggrim Landsverk
Styreleder

KOPI:

- Grimstad kommune
- Agder Fylkeskommune v/Seksjonen for kulturminnevern og kulturturisme
- Riksantikvaren
- Statsforvalteren i Agder
- Fortidsminneforeningen, Agder avdeling



Planlagt nybygg (grønn) og opprinnelig bygg i mørkere farget, vist innenfor rød sirkel. Bygget er tiltenkt helt på grensen til Friområdet, ca. 39 meter fra sjøen.



Skisse over tenkt nybygg i midten. Her vises det kun til to nabobygg, men ser man området som en helhet bidrar nybygget ikke til å forsterke den særegne kvaliteten Grimstad og Sørlandskysten har. Det er forøvrig interessant å se gjerdet oppført i friområdet mellom tenkt nybygg og sjø.



GRIMSTAD KOMMUNE
Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Dato: 18.06.2024
Vår ref: 23/06889-7
Deres ref: 22/10870-65
Saksbeh.: Ingunn Dahlseng Håkonsen

Grimstad kommune - Uttalelse til høring og offentlig ettersyn av planforslag for Soloddveien 66

Viser til oversendelse 6.5.2024 samt e-postkorrespondanse og øvrig dialog med kommunen om saken.

Saken gjelder planforslag for etablering av ny helårsbolig på eiendommen gbnr 200/220, som er et større bygg enn hva gjeldende plan åpner for. Eksisterende fritidsbolig skal rives. Planforslaget presenterer også en stadfesting av eksisterende brygger, grønnstrukturen inkludert tiltak og samt adkomstløsninger.

I gjeldende plan er arealet avsatt til boligformål og friområde, og ligger i sin helhet i 100-metersbeltet.

Fylkeskommunens uttalelse

Fylkeskommunedirektøren viser til fylkeskommunens innspill ved oppstart datert 10.2.2023. I brevet ble hensynet til strandsonen og 100- metersbeltet trukket frem som særlig viktig, og understreket at planen skal ta særlig hensyn til landskap, friluftsliv, natur- og kulturmiljø og allmennhetens ferdsel, jamfør statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning langs sjøen. Fylkeskommunedirektøren er for fortetting i sentrumsnære strøk, men i denne saken er ikke hensynene til byggegrense, landskapspåvirkning, ivaretagelse av friluftsliv og allmenne interesser fulgt opp i tilstrekkelig grad.

Forslaget presenterer et byggevolum av betydelig størrelse, og det nye bygget ligger lengre mot sjøen enn eksisterende bygg. I vårt innspill ved oppstart ble det påpekt at et nytt bygg bør utvides i retning bort fra sjøen, og at byggegrensen mot sjøen bør legges til eksisterende bygg. Dette ville være i tråd med nevnte statlige planretningslinjer. Sett i sammenheng med mulighet for ferdsel på svabergene langs kysten, vil både størrelsen og plassering av bygget fremstå som privatiserende.

Selv om intensjonen er å avsette friområde for offentligheten for fri ferdsel, er det satt inn bestemmelser som tillater private tiltak slik som vedlikehold av sti ned mot egen brygge og at rekkverk/håndløpere kan etableres. Dette kan sammen med sikringsgjerdene langs bratte berg,

fremstå som stengsler og hindre fri ferdsel i et offentlig område, altså privatiserende og fremstå som eiendommens «hageområde».

Fylkeskommunedirektøren mener at kommunens faglige vurderinger, slik det kommer frem i saksfremstillingen, er gode vurderinger, blant annet:

«Friluftslivets sammenhengende ferdsel og mulighet for opphold langs sjøsiden må sikres gjennom innregulering av en trase for kyststi/turvei i den eksisterende regulerte grønnstrukturen langs sjøsiden» (s.8).

Fylkeskommunedirektøren anbefaler derfor sterkt at det markeres en kyststi innenfor friområde, og bestemmelser som hindrer fri ferdsel endres/fjernes.

Fylkeskommunedirektøren har forståelse for å stadfeste eksisterende små brygger (SMS1-2). I bestemmelsene fremkommer det ikke klart hva som er tillatt, og fylkeskommunedirektøren understreker at det ikke skal avsettes areal større enn hva som er tillatt/dispensert for tidligere. I tillegg åpner bestemmelsene 2.3 opp for flere variasjoner av fortøyningsmuligheter, uten begrensning. Dette bør komme klart frem for hva som er tillatt, slik som antall båter/fortøyningsfester på eksisterende brygge.

Nyere tids kulturminner:

Fylkeskommunedirektøren er positiv til at det er lagt inn bestemmelse som sikrer krigens kulturminner.

Med hilsen

Ingvild Nina Skjong
Avdelingsleder
Plan

Ingunn Dahlseng Håkonsen
Rådgiver
Plan

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: STATSFORVALTEREN I AGDER