

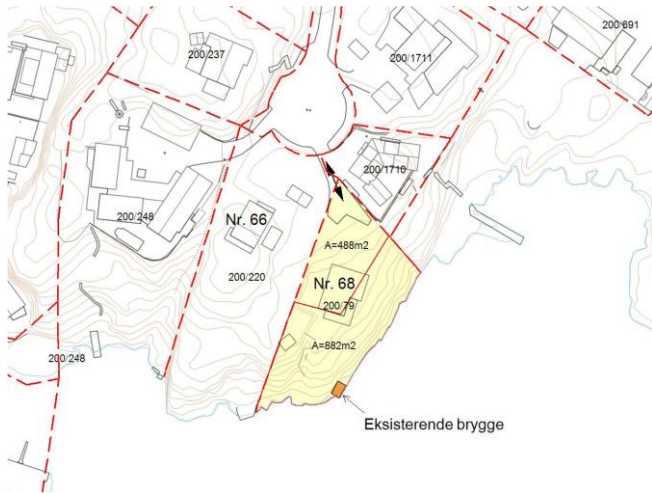
Oppsummering av høringsuttalelser – og tilbakemelding til forslagstiller fra kommunen

Reguleringsplan [Soloddveien 66](#) – Høringfrist 15.6.2024

Kommunens oppsummering

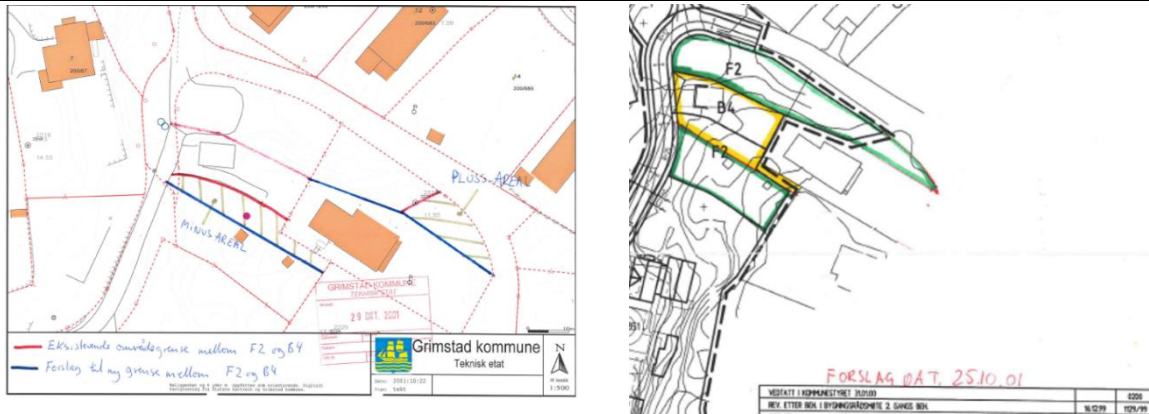
#		Ref # (indeksering)
A	Byggegrense; Byggegrense må trekkes tilbake til dagens bygg, jamfør SFA's innsigelse.	14, 30, 35, 41, 42,
B	Byggehøyde; Bygget må «trimmes» mest mulig ned i terrenget ut fra landskapshensyn, jamfør bl.a. SFA's faglige råd; Normal etasjehøyde (2,40m innvendig) legges til grunn for å beregne en akseptabel topp kotehøyde for gesims/møne og videre at innvendig gulv legges maksimalt i flukt med dagens gulvhøyde/terrasse på eksisterende hytte (dagens gulv = maksimal kotehøyde for ferdig gulv (FG)). Det må fremlegges målsatte snitt som viser høyder på gulv og etasjehøyde, sett i forhold til dagens hytte/terrasse. Kommunen forbeholder seg retten til å komme med nærmere konkrete krav for begrensning av bygningshøyde etter at forslagstiller har levert på overstående.	36, 37,
C	Byggevolum (utnyttelse); Byggets volum må begrenses betraktelig, jamfør bl.a SFA's faglige råd, og jamfør innsigelse om byggegrense. Det må oppgis maks antall kvm BYA og BRA i bestemmelser/plankart. Kommunen forbeholder seg retten til å komme med nærmere konkrete krav for begrensning av bygningsvolum (begrensning i BYA/BRA) etter at forslagstiller har levert på overstående.	8, 15, 21, 22, 26, 27, 28, 29, 35, 42, B10, B11a, B11b, B11c,
D	Bygge-estetikk; Slik bygget er utformet (estetikk/volum) tilsier at dets fremtoning må dempes mest mulig for å ikke fremstå som et fremmedelement med «signaleffekt». Det må derfor gis bestemmelser som fastsetter byggets farger og materialbruk på fasader/tak som mørke naturfarger og naturmaterialer. Ved et regulert arkitektonisk uttrykk i tråd med gjeldende reguleringsplan (saltak og begrenset bebyggelse), vil kommunen kunne vurdere å gi bestemmelser som gir bebyggelsen større rom for synlighet/mindre dempet fremtoning.	8, 21, 34, 38, 39, 40, B02, B04, B09,
E	Terreng-forming; Bestemmelsene må utformes mer spesifikt slik at man unngår terrenginngrep på de ubebygde delene av tomta, ut over klart spesifiserte/ definerte tiltak/ funksjoner. Samme hensyn bør vektlegges ved å bevare grøntpreg/vegetasjon på ubebygde deler av tomta mot øst, sør og vest (sjø og naboer). Bruk av bestemmelsesområder kan tydeliggjøre dette.	B03, B05, B06, B07, B08, B10
F	Illustrasjoner; Det må utarbeides illustrasjoner som viser maksimalt bygningsvolum jamfør handlingsrommet i revidert planforslag (BYA/BRA/Høyder), fra de mest aktuelle vinkler/ avstander.	31, 32, 33, 41,
G	Kyststi; Som avbøtende tiltak mot økt bygningsvolum i strandsonen (ut over gjeldende plan), må det planlegges mest mulig sjønær kyststi gjennom grøntområdet, jamfør befarings og nærmere tilbakemelding fra kommunen. Det må hjemles tilrettelegging for en hvile-/bålplass for friluftslivet på det flate «platået» i grøntområdet på eiendommen 200/220 (Soloddveien 66). Bestemmelser må sikre mulighet for merking, skilting, nødvendig opparbeiding/tilrettelegging av overstående (tiltak knyttes konkret til kyststi). Det må gis rekkefølgekrav for Soloddveien 66, før gjennomføring av tiltak på sin eiendom, at det skal etableres skisserte tiltak knyttet til kyststien (se nedenfor – K07).	1, 7, 10, 12, 13, 16, 19, 20, 41, 43, 44, B12, B13, B15, B16, B17, B18, K01-K08
H	Begrenset høring; Kommunen vurderer at et revidert planforslag må sendes på begrenset høring til statsforvalter, fylkeskommune og naboer.	G01, B01, B14, P01, P02, P03, P05,

Høringsuttalelser – oppsummert med kommunens kommentarer

#/Doknr/ Kommentar nr	Høringsuttalelse fra / «hva» (utdrag)	Kommunens kommentar
22/10870-70	Soloddveien 68 v/Tomstad	
1	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. (...) 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 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. 	Bryggen er ikke omsøkt/godkjent, og det er grunnen til at den ikke er tatt med i planforslaget. Bryggen er ca 10 kvm. Kommunen ser positivt på grunneiers holdning om å tillate ilandstigning og fiske fra bryggen. Allmenhetens behov for ilandstigning vurderes imidlertid som begrenset i området, da området først og fremst er av interesse for allmenhetens opphold og ferdsel til fots i strandsonen. For at dette med «fiskebrygge» eventuelt skal bli en reell verdi for friluftslivet, må dette reguleres inn (bestemmelser/formål) sammen med en nærmere innregulering av tilgang via kyststi/ ferdsel gjennom friområdet og skilting som opplyser allmenheten om sine rettigheter for ferdsel i området og på bryggen. Det må også inngås avtale med grunneier som sikrer bruk/vedlikehold. Videre vil funksjonen som fiskebrygge reduseres dersom båt fortøyes her. Det vises i den forbindelse til kommunedirektørens innstillings andre strekpunkt under behandlingen for utlegging av planforslaget til offentlig ettersyn.
2	Det bes om at det vises pil for avkjøring til Soloddveien 68.	Kommunen er enig i at dette må tas inn i plankartet.
3	Det bes om at det tas med tilleggsbestemmelse for område GF2: Eldre eksisterende hageanlegg og uterom kan opprettholdes og tilrettelegges innenfor allerede opparbeidet område.	De omtalte tiltakene i GF2 er omsøkt i egen byggesak / dispensasjonssak 23/1685. Fra SFs uttalelse i den saken; (se under)
4	Kommunens kommentar forts.; «Vi er kjent med at det er starta opp et arbeid med å regulere tilgrensende eiendom gnr./bnr. 200/220 for å tilrettelegge for å rive eksisterende fritidsbolig og oppføre bolig. Eiendommen gnr./bnr. 200/79 som det nå søkes om tiltak på, inngår i planavgrensninga ved oppstart. I planarbeidet skal det sees på muligheter for å bedre allmennhetens tilgjengelighet til friområdene langs sjøen som omfattes av planens avgrensning. <u>Generelt vurderer vi at det er uheldig at man regulerer / gir dispensasjoner for tiltak på tilgrensende eiendommer hver for seg, uten at konsekvenser for strandsonehensyn vurderes samlet.</u>» Kommunen mener de omtalte tiltakene ikke kan bestemmes tatt inn i planen uten eventuelt i forbindelse med en nærmere avklaring på allmenhetens bedre ferdsel gjennom friområdet – i form av en regulert, merket og skiltet kyststi - jamfør vurderingene i første kulepunkt over om brygge.	

#/Doknr/ Kommentar nr	Høringsuttalelse fra / «hva» (utdrag)	Kommunens kommentar
22/10870-71	Soloddveien 60 v/Sverre Klemmetsen	
5	<i>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.»</i> <i>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.</i> <i>Jeg motsetter meg endringer for avtalen, samt eieforhold- og hevder dagens situasjon er det beste for kommunen, undertegnede men mest allmennheten.</i>	Kommunal overtakelse av F2 (friområde) vurderes ikke som kommunens fremste prioritet, men kommunen ønsket å regulere med F2 for å bringe reguleringen mer i tråd med tidligere inngåtte avtaler som Klemmetsen viser til; Det er ikke-digitaliserte tidligere planendringer (?) fra 2001 (se nedenfor) som ikke fremkommer i planbasen og som kunne vært digitalisert gjennom denne planen, noe som kunne vært hensiktsmessig å endre i tråd med faktiske forhold/bruk av området. Plangrense ble innskrenket etter møte 24.4.2023. Man mistet da muligheten til å justere grøntarealene til det som følger av arkivert reguleringsendring/avtale fra 2001 og som ikke fremkommer i dagens plankart/planbase;



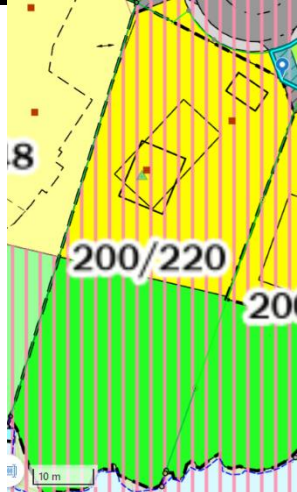
#/Doknr/ Kommentar nr	Høringsuttalelse fra / «hva» (utdrag)	Kommunens kommentar
6a	Kommunens kommentar forts.; Disse områdene ved F2 der dette var aktuelt, og som Klemmetsen delvis er grunneier på, er imidlertid tatt ut av planforslaget som ble utarbeidet og sendt på høring. «Innsigelsen» fra Klemmetsen anses derfor ikke relevant slik planforslaget nå foreligger. 	
6b	<u>Vei.</u> Ved endring av eksisterende, må areal til vei tas av kommunal eiendom. Jeg motsetter meg på det sterkeste evt. areal fra egen eiendom.	Planforslaget omfatter ikke veiareal ved Soloddveien 60. «Innsigelsen» anses derfor ikke relevant for det foreliggende planforslaget.
7	<u>Tilgang til friområde Vesøyneset.</u> Tilgangen fra Soloddveien til Vesøyneset ser jeg ikke vil bedre allmennhetens tilgang. Det eksisterer skiltet og merket adkomst via Guldminsveien 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.	Kommunen er ikke enig i vurderingen om at «grønnstrukturen (...) er ikke mulig uten større terrenginngrep i svaberg.» Fremføring av en kyststi, tilrettelagt, merket og skiltet for folk som er normalt gode til beins, anses både relevant, viktig og mulig å få til i den regulerte grønnstrukturen. Planforslaget som var på høring legger imidlertid ikke opp til krav om etablering av en slik mer definert kyststietablering, selv om bestemmelsene (§4.1, 2.ledd) åpner for det; <u>«Etablering av nye og utbedring av eldre stier kan gjennomføres med små/enkle terrengtiltak (som påfylling av grus og jord, terrengtrapper i naturmaterialer, gangbaner), rydding av vegetasjon, skilting og merking av stitraséer mv. Tiltak for å sikre bratte skrenter og stup er tillatt. For å bedre framkommelighetene kan det i bratt terreng, monteres enkle rekkverk / håndløpere langs trapper og stier.»</u> <u>Innregulering av kyststi</u> jamfør kommunens vurderinger i saksframlegg, sammenfaller med innsigelse/

#/Doknr/ Kommentar nr	Høringsuttalelse fra / «hva» (utdrag)	Kommunens kommentar
		bemerkning fra SF og uttale fra flere høringsparter (herunder Agder FK). Det sammenfaller også med kommunedelplanens («Byplanen») intensjoner (se vedlegg C under, som man etter nærmere vurdering ser ikke ble tilstrekkelig belyst ved utlegging på offentlig ettersyn). Dette vil kommunen søke å møte øvrige høringspartene på, slik at man får innregulert kyststi langs sjøen med en skånsom gjennomføring.
8	<u>Bolig Soloddveien 66.</u> • <u>Utnyttelsesgrad</u> synes høy, og et areal oppad til 1000 kvm er en enorm 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 <u>privateid «signalbygg»</u> er det Vesøya bør beså av i fremtiden. • Håper kommunen hensyntar det eksisterende bomiljø og nye boliger samvirker med dette på en god måte, og med et fotavtrykk som gjenspeiler annen bebyggelse.	Kommunen er enig i at bebyggelsen har et fotavtrykk (antall kvm BYA), og et potensielt bruksareal (antall kvm BRA), som overgår alle andre eneboliger i området, og at den har et estetisk uttrykk som gir et blikkfang fra sjøen som gir en «signalbygg»-effekt i strid med estetisk veileder. Dette må man søke å bøte på gjennom byggegrenser, fargebruk og begrensninger i BYA og BRA. Videre må man se på muligheten for å senke bebyggelsen mer ned i terrenget slik det pekes på. Kan garasjedel senkes mer? Kommunen vil be om snitt som viser høydebehov/ potensial for høydereduksjon.
22_10870-72	Vesønes Vel og gnr200bnr20 v/AasebySkorstad/Wilson	
9	Vi er bekymret for at denne unike kvaliteten vil komme under press dersom de nye reguleringsbestemmelsene i forslagets pkt. 4.1 gjøres gjeldende for Vesøyneset. 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.	Byplanen 2008; Kommunedelplan for Grimstad byområde "Byplanen" 70. Forslag/tiltak som trenger videre oppfølging: • Mulighet til å ferdes langs sjøen utvides fra Odden langs Gundersholmen, rundt Vessøyhøe til Grønbukt. Det har ikke vært vedtatt senere planer i området før nå (denne planen for Soloddveien 66), som har muliggjort å følge opp overstående. Det er derfor naturlig å følge dette opp i denne planen, i tråd med overordnet plan.
10	(Kommunens kommentar forts.;) Kommunen viser til Byplanen fra 2008 hvor det konkret er vist til behov for å utvide den sammenhengende ferdselsmuligheten langs sjøen fra Odden til Grønbukt via Vessøyneset/Vessøyhøe (hauet). Reguleringen av grøntområdene langs sjøen, og	

#/Doknr/ Kommentar nr	Høringsuttalelse fra / «hva» (utdrag)	Kommunens kommentar
	«kyststi», er derfor en direkte oppfølging av dette. Kommunen erfarer at adkomsten til Vesøyneset er noe vanskelig tilgjengelig og ikke godt nok merket/skiltet for å kunne betjene allmenheten generelt med tanke på en slik sammenhengende ferdselstrase langs sjøen, som beskrevet i Byplanen fra 2008. Kommunen anser videre behov for å styrke og sikre helheten og sammenhengen i grøntområdene, nå som det reguleres ytterligere nedbygging ut over det eksisterende reguleringsplan la opp til. Økt grad av tilrettelegging for allmenheten, ved økt nedbygging av strandsonen, er i tråd med føringene <u>«statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen»</u>. Behov for tilgang og tilrettelegging for attraktive stier og rundløyper i strandsonen/sjønære områder anses enda viktigere for både dagens og den fremtidige befolkningens folkehelse og trivsel, enn det som var tilfelle når reguleringsplanen ble vedtatt i 1970 med formål «Friarealer» hjemlet i pbl fra 1965. Alder på reguleringsplan blir ofte brukt som argument mot å gjennomføre tiltak etter slike gamle planer. Det er derfor ikke unaturlig å regulere slike viktige grøntområder på nytt, for å styrke hjemmelsgrunnlaget til eventuelle tilretteleggingstiltak etter gjeldende lovverk. Konkret i denne saken gjelder det bl.a. planbestemmelse 4.1, 2.ledd i planforslaget som gir tydeligere mulighet for etablering av stier og annen tilrettelegging for friluftslivet i området. <u>Dagens bestemmelse for grøntområde; § 9b, vurderes av kommunen som noe begrenset med tanke på å hjemle tiltak i tråd med områdets formål; «Innenfor disse områdene 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.»</u> <u>Foreslått ny bestemmelse 4.1, 2.ledd; vurderes av kommunen å tydeligere gi hjemmel til tilretteleggingstiltak i tråd med formålet; «Etablering av nye og utbedring av eldre stier kan gjennomføres med små/enkle terrengtiltak (som påfylling av grus og jord, terrengtrapper i naturmaterialer, gangbaner), rydding av vegetasjon, skilting og merking av stitraséer mv. Tiltak for å sikre bratte skrenter og stup er tillatt. For å bedre framkommelighetene kan det i bratt terreng, monteres enkle rekkverk / håndløpere langs trapper og stier.»</u> Statsforvalteren mener gjennom sin innsigelse at deler av bestemmelsen kan virke mot sin hensikt, ved at det kan hjemle tiltak som gir økt privatisering. Kommunen støtter dette og en endring/tydeliggjøring av bestemmelsen som forhindrer etablering av privatiserende tiltak. Se punktene under SFA.	
22_10870-73	Statsforvalteren i Agder (SFA)	
11	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:	
12	1. <u>samtligte tiltak som det åpnes for innenfor GF1-GF3, jamfør reguleringsbestemmelse 4.1, ledd 2, 3 og 5</u> Videre utdypet slik; «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. <u>Dersom kommunen ønsker å åpne for</u>	Kommunen mener innsigelsen peker mot en løsning hvor det innreguleres i kart og bestemmelser en sammenhengende kyststi <u>for allmenheten</u> gjennom friluftsområdet i strandsonen, og at eventuelle øvrige tiltak i strandsonen av privat karakter i hovedsak må utgå. Dersom man skal vurdere å hjemle mindre tiltak

#/Doknr/ Kommentar nr	Høringsuttalelse fra / «hva» (utdrag)	Kommunens kommentar
	<i>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.»</i>	av privat karakter, må disse innrettes etter funksjonen til en slik allment tilgjengelig kyststi og spesifiseres i planen slik at de kan konkret vurderes.
13	2. de deler av SMS1 og SMS2 som går utover hva det eventuelt er gitt byggetillatelse til tidligere, inkludert bestemmelse 2.3, ledd 1 Videre utdypet slik; «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. <u>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.»</u>	Kommunen mener inntegnet brygge SMS2 er identisk med den som er i grunnkartet. Hvorvidt bryggene er bygget større enn byggetillatelse må sjekkes nærmere. Kommunen mener ut fra flyfoto at SMS2 er tilnærmet innenfor tidligere utbygget bryggeareal tilbake til 1999, og det har lagt en brygge der tilbake til 1981. Det bør presiseres at det ikke tillates privatiserende lagring av eiendeler på bryggene som hindrer fremkommelighet for allmenheten (jamfør kommunens observasjoner under befarings i 2023). Dette kan trolig løses ved fastsetting og etablering av merket og skiltet trase for kyststi gjennom området. Dette vil underbygge SPR's målsetting om bedring av tilrettelegging/tilgang for allmenheten i strandsonen. Innsigelse knyttet til bestemmelse 2.3, 1. ledd må imøtekommes.

#/Doknr/ Kommentar nr	Høringsuttalelse fra / «hva» (utdrag)	Kommunens kommentar
		

#/Doknr/ Kommentar nr	Høringsuttalelse fra / «hva» (utdrag)	Kommunens kommentar
14	3. byggegrense for BF1 i retning mot GF3 Videre utdypet slik; «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.»	Kommunen finner innsigelsen å være i tråd med gjeldende plan som også har planlagt ny boligbebyggelse (som skal erstatte hytta) i flukt med/ ikke lenger i retning sjøen, enn eksisterende hytte. Kommunen forutsetter at byggegrensen endres i tråd med innsigelse. 
15	<i>Da landskapshensyn er blant hensynene som skal ivaretas i strandsonen, gir vi faglig råd om at utbyggingsvolumet for BF1 reduseres betraktelig.</i>	Med bakgrunn i flere høringsuttalelser fra naboer i høringsperioden, kommunedirektørens faglige vurderinger og statsforvalterens faglige råd, samt kommunedelplanens føringer om «småhusbebyggelse» på Vessøya, mener kommunen at man må imøtekomme kravet om en betraktelig reduksjon i bygningsmassens volum og monumentale uttrykk.
	(Kommunens kommentar forts.): - Kravet om betraktelig reduksjon i utbyggingsvolum må sees på som et selvstendig krav, uavhengig av endret byggegrense mot sjøen. - I tillegg til en kvantitativ reduksjon av volum (BYA/BRA) må det også vurderes endringer/spesifiseringer i farge- og materialvalg, sammen med strengere høydebegrensninger, som også kan dempe bebyggelsen noe i forhold til landskapshensynet. - Ny bebyggelse må dempes gjennom bestemmelse om mørke jordfarger/naturstein på eksteriør. - Et viktig poeng er at Byplanens krav om «småhusbebyggelse» for bl.a. Vessøya, kom i 2008 – etter at det i 2007 var gitt byggetillatelse til bebyggelse på nabotomta Soloddveien 64. Dette underbygger at man i dag ikke kan legge til grunn bebyggelsen på Soloddveien 64 som «presedens»/styrende for utnyttelsen i området, da det nå etter 2008 er «småhusbebyggelse» som er styrende gjennom kommunedelplanen. Dette er forhold som ikke ble belyst tilstrekkelig i planbeskrivelsen, og som kommunen ser som et nytt moment i saken. Forslagstiller må derfor revidere utbyggingsvolumet og spesifisere planbeskrivelsen med en vurdering av bebyggelsens (nye) omfang opp mot byplanens krav om «småhusbebyggelse».	

#/Doknr/ Kommentar nr	Høringsuttalelse fra / «hva» (utdrag)	Kommunens kommentar
	Se også vurderinger om størrelse/ utnyttelse vurdert ut fra kommunedelplan (Byplanen) og Fortidsminneforeningen og pkt 11 under planbestemmelsene).	kommuneplanen (se vurderinger under
16	Begrunnelsen for overstående innsigelser; «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 <u>uten at dette knyttes til fremføring av en allment tilgjengelig kyststi.</u>» «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.» «Som kommunen sjøl påpeker i sitt saksfremlegg, vil <u>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.</u>»	Kommunen vurderer at uttalelsene fra SF styrker tidligere vurderinger om at det er sterkt ønskelig å få regulert inn en <u>trase</u> for kyststi som kan <u>merkes</u> gjennom friområdet i strandsonen foran bolighusene, og som kan inngå som merket sti-infrastruktur i <u>informasjonsskilt</u> for grøntområdet. Slik kan man bedre styre ferdsel og opphold gjennom et område som også har private interesser. Allmenheten kan føle seg tryggere på ferdsel og man får færre potensielle konflikter mellom allmenheten og huseiere.
17	«Avslutningsvis vil vi bemerke at Statsforvalteren støtter de faglige vurderinger som går frem av saksfremlegg til politisk behandling som peker på at <u>planforslaget bør inkludere Soloddveien 68 i som et ledd i å få regulert inn kyststi langs sjøen.</u>»	Kommunen vurderer at det fremdeles anses mest hensiktsmessig planfaglig, og tjenlig for de allmenne samfunnsinteressene, å samkjøre planprosessen for disse to nabotomtene. Ettersom det allerede er meldt oppstart for arealet til Soloddveien 68, er det etter kommunens vurdering lite som skal til for å samkjøre dette i en samlet planprosess. En planprosess som samkjører flere planinitiativ, vil lettere kunne prioriteres av planavdelingen i dagens ressursituasjon, enn planprosesser for kun ett-1-bolighus.

#/Doknr/ Kommentar nr	Høringsuttalelse fra / «hva» (utdrag)	Kommunens kommentar
22_10870-74	Soloddveien 72 v/Vogler og Nordhagen	
18	<i>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 <u>endre reguleringsplanen nå, når de fleste byggetomtene i Soloddveien og Vesøya er utbygget</u> - og de fleste er under gjeldende reguleringsplaner.</i>	Kommunen ser det uheldige med å endre reguleringsplanen på vesentlige punkt når området er tilnærmet ferdig utbyggt. Planendringen bygger til dels på argumentasjon for tidligere dispensasjoner i området. Fra et planfaglig ståsted er det ikke vanskelig å se poenget om at det er uheldig å endre såpass vesentlig på rammene for boligbygging i en plan som er tilnærmet ferdig utbyggt. Kommunen har imidlertid hittil valgt en praksis for området med dispensasjoner og mindre planendringer, fremfor en helhetlig endring av hele planområdet.
19	<i>Vi ser imidlertid at det fra kommunens side kan være <u>ønskelig å styrke hensynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap</u> og andre allmenne interesser slik som Statsforvalteren bemerker. Vi støtter derfor Statsforvalterens bemerkninger i brev av 10.3.23 til AsplanViak</i>	Se øvrige merknader om samme tema
20	<i>Vi ser også at Fylkeskommunen i brev til Asplan Viak AS anmoder om å <u>ivareta ferdselsmuligheter for allmennheten i strandsonen</u> slik at dette er sikret for fremtidige generasjoner. Dette støtter vi og er positive til.</i>	Kommunen støtter dette med bakgrunn i « Statlig planretningslinje for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen », herunder kap 6.2; «Det bør legges stor vekt på å opprettholde og forbedre tilgjengeligheten til strandsonen fra landsiden og sjøsiden samt mulighetene for å ferdes og å oppholde seg langs sjøen. Disse hensynene skal vektlegges sterkt når kommunen vurderer å godkjenne videre <u>utvikling</u> av eksisterende bolig- og fritidseiendommer.», samt intensjonen i kommunedelplan («Byplanen»)-se#9
21	<i>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 <u>signalbygg</u> for Grimstad? Det kan fort bli et fallossymbol for Grimstad i 100 -metersbeltet</i>	Kommunen støtter utfordringene ved omfang/ fotavtrykk/ volum og eksponering, med bakgrunn i kommunedelplanens krav om « småhuskarakter » og « Statlig planretningslinje for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen », herunder kap 8.3 og 8.4; «Ny bebyggelse (...)skal ikke tillates på arealer som har

#/Doknr/ Kommentar nr	Høringsuttalelse fra / «hva» (utdrag)	Kommunens kommentar
		<i>betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Se øvrige merknader om samme tema. <u>Ny bebyggelse skal trekkes så langt unna sjøen som mulig. Det bør vurderes om bebyggelsen kan plasseres utenfor strandsonen.»</u></i>
22	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.	Se øvrige merknader om samme tema. Se #21
23	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.	Se øvrige merknader om samme tema, bl.a. #31,32
22_10870-75	Soloddveien 62, 64, 70 v/ advokat Kjær (Gnr 200 bnr 237, 248, 1710)	
	2.Overordnet – forhold til plan- og bygningsloven § 1-8 og andre reguleringsplaner	
24	«Det som er viktig for grunneierne vi bistår er at en vurderer <u>den samlede virkningen</u> av alle de ulemper og innvirkninger tiltaket har for omgivelsene og hensynene bak byggeforbudet i 100 metersbelte. Dette går på <u>totalt byggevolum, synlighet i landskapet, særlig fra sjøen samt avviket fra dagens bebyggelse i både form, farge og byggevolum.»</u>	Her viser de nærmeste naboene til mulighetene kommune har til å sette vilkår ved dispensasjon for en slik bolig som ikke er i tråd med gjeldende plan, og de fremhever at tilsvarende vilkår må settes i ny plan.
25	«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 (...) legge inn begrensninger i reguleringsplanen.»	Kommunen vurderer at det ut fra bl.a. hensyn om «samlet virkning» kan være behov for å se nærmere på behov for mer styring/begrensning av størrelse på regulert bolig. Se kommunens kommentarer til Statsforvalterens innsigelse/faglige råd (#15).
	3.Utnyttelsesgrad og byggevolum	
26	Økt prosentvis BYA utover strøkskarakter; «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 område 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.»	

#/Doknr/ Kommentar nr	Høringsuttaelse fra / «hva» (utdrag)	Kommunens kommentar																																																																																				
27	Økt BYA i kvm utover strøkskarakter «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 <u>avviket i antall kvadratmeter fra den generelle bebyggelse i området blir enda større, vesentlig og markert.</u> »	<table><tr><th colspan="6">Tomteutnyttelse Soloddveien 60-72 - samlet vurdering</th></tr><tr><th>Adresse</th><th>Tomteareal (regulert_målt)</th><th>BYA (største bygning_målt)</th><th>BRA totalt (fra matrikkelen, eller estimert etter BYA)</th><th>BYA totalt (fra matrikkelen, eller målt uten terrasser)</th><th>BYA%</th></tr><tr><td>Soloddveien 60A</td><td>991</td><td>186</td><td>166</td><td>140</td><td>14</td></tr><tr><td>Soloddveien 60B</td><td>297</td><td>127</td><td>160</td><td>91</td><td>31</td></tr><tr><td>Soloddveien 62</td><td>1206</td><td>130</td><td>140</td><td>141</td><td>12</td></tr><tr><td>Soloddveien 68</td><td>480</td><td>141</td><td>225</td><td>141</td><td>29</td></tr><tr><td>Soloddveien 70</td><td>525</td><td>177</td><td>257</td><td>177</td><td>34</td></tr><tr><td>Soloddveien 72</td><td>1432</td><td>216</td><td>189</td><td>269</td><td>19</td></tr><tr><td>Sum</td><td>4931</td><td>977</td><td>1137</td><td>959</td><td>19</td></tr><tr><td>Gjennomsnitt</td><td>822</td><td>163</td><td>190</td><td>160</td><td>19</td></tr><tr><td>Gjennomsnitt, boliger bygd etter 1970</td><td>745</td><td>169</td><td>199</td><td>164</td><td>22</td></tr><tr><td>Soloddveien 64</td><td>1932</td><td>463</td><td>498</td><td>655</td><td>34</td></tr><tr><td>Gjennomsnitt, kun boliger bygd etter 1970 inkl #64</td><td>943</td><td>218</td><td>249</td><td>246</td><td>26</td></tr><tr><td>Soloddveien 66</td><td>1164</td><td>501</td><td>10007</td><td>501</td><td>43</td></tr></table> -Kommunen ser ut fra flere høringsuttalelser, kommet til at det er for lite styrende for utnyttelsen av tomten å styre den kun etter % BYA. Ved store tomter, som her, får man potensielt enorme <u>eneboliger</u>. Store eneboliger kan gi gi høy arealutnyttelse, men lav grad av boliggingring av sentrum, som ellers er i fokus ved sentrumsutbygging. Reguleringsområdet er definert som del av Grimstad sentrum gjennom bl.a. parkeringsbestemmelser i kommuneplanen og som del av kommunedelplan for Grimstad byområde. -Man må samkjøre bestemmelsene om utnyttelsesgrad innenfor samme reguleringsplan i større grad, og ved Soloddveien 9 (sist vedtatt reguleringsendring) for ny bebyggelse, ble bebyggelsen begrenset i fotavtrykk (BYA) etter et fast antall kvm. Dette må endres i plankart/bestemmelsene, og man må vurdere gjenbruk av samme fellesbestemmelsene som i Soloddveien 9 (hvor tillatt utnyttelsesgrad også stiger noe med økt antall bruksenheter).	Tomteutnyttelse Soloddveien 60-72 - samlet vurdering						Adresse	Tomteareal (regulert_målt)	BYA (største bygning_målt)	BRA totalt (fra matrikkelen, eller estimert etter BYA)	BYA totalt (fra matrikkelen, eller målt uten terrasser)	BYA%	Soloddveien 60A	991	186	166	140	14	Soloddveien 60B	297	127	160	91	31	Soloddveien 62	1206	130	140	141	12	Soloddveien 68	480	141	225	141	29	Soloddveien 70	525	177	257	177	34	Soloddveien 72	1432	216	189	269	19	Sum	4931	977	1137	959	19	Gjennomsnitt	822	163	190	160	19	Gjennomsnitt, boliger bygd etter 1970	745	169	199	164	22	Soloddveien 64	1932	463	498	655	34	Gjennomsnitt, kun boliger bygd etter 1970 inkl #64	943	218	249	246	26	Soloddveien 66	1164	501	10007	501	43
Tomteutnyttelse Soloddveien 60-72 - samlet vurdering																																																																																						
Adresse	Tomteareal (regulert_målt)	BYA (største bygning_målt)	BRA totalt (fra matrikkelen, eller estimert etter BYA)	BYA totalt (fra matrikkelen, eller målt uten terrasser)	BYA%																																																																																	
Soloddveien 60A	991	186	166	140	14																																																																																	
Soloddveien 60B	297	127	160	91	31																																																																																	
Soloddveien 62	1206	130	140	141	12																																																																																	
Soloddveien 68	480	141	225	141	29																																																																																	
Soloddveien 70	525	177	257	177	34																																																																																	
Soloddveien 72	1432	216	189	269	19																																																																																	
Sum	4931	977	1137	959	19																																																																																	
Gjennomsnitt	822	163	190	160	19																																																																																	
Gjennomsnitt, boliger bygd etter 1970	745	169	199	164	22																																																																																	
Soloddveien 64	1932	463	498	655	34																																																																																	
Gjennomsnitt, kun boliger bygd etter 1970 inkl #64	943	218	249	246	26																																																																																	
Soloddveien 66	1164	501	10007	501	43																																																																																	
28	«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 <u>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.</u> »																																																																																					
29	«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. <u>Dette bør oppgis selv om utnyttelsen er angitt i BYA %.</u> »	Kommunen ser det nødvendig med en bestemmelse som regulerer maks antall kvm BRA. Økende antall kvm BRA for et boligbygg vil normalt antas å påvirke trafikk og annen belastning i nærområdet, og det er viktig at planen er forutsigbar og vurderer hva området tåler også av antall kvm BRA.																																																																																				
	4.Byggets plassering og landskapsvirkning																																																																																					

#/Doknr/ Kommentar nr	Høringsuttalelse fra / «hva» (utdrag)	Kommunens kommentar
30	«Boligen på Soloddveien 66 har en plassering helt inn til grensen til LNF område og blir svært synlig og eksponert mot sjøen. <u>Dette forsterker inntrykket av størrelsen på boligen.</u> »	Jamfør innsigelsen til SF må det settes byggegrenser som tilsvarer gjeldende plan for hva gjelder avstand til sjøen/grøntområde.
31	«En vil fra denne siden ettersende illustrasjoner på hvordan bygget vil se ut fra sjøen. <u>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.</u> » Ettersendt fotomontasje fra Advokat Kjær 20240809;	Kommunen er enig i at bygget, slik det blir i sin endelige form fra forslagstillers side før sluttbehandling, må illustreres nærmere sett fra ulike steder fra sjønivå og fra naboeiendommer.
32	 <i>Fra følgebrev til ettersendingen; «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 (landscapsvern hensyn).»</i>	Kommunen forslår å illustrere tiltaket ved fotomontasje; - fra havnivå 50 og 250 meter fra land, minimum fra de vinklene som gir mest eksponering/synlighet - fra naboers etablerte uteplasser. Kan forslagstiller markere i terrenget med merkebånd det treet som de har tatt inn i sine planer som et tre som skal bevares? Nabobebyggelsen i Soloddveien 64 og 68 fremstår for kommunens saksbehandler som mer stedstilpasset, både med tanke på høyder, volum, silhuettvirkning, fargevalg og generelt inntrykk av grad av eksponering.

#/Doknr/ Kommentar nr	Høringsuttalelse fra / «hva» (utdrag)	Kommunens kommentar
		
33	«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 til stede av denne grunn alene.»	
	5.Byggets utforming og fargevalg	
34	«Boligens arkitektoniske utforming avviker fra byggestilen og utbyggingsstrukturen i området både hva angår utforming og med sitt lyse og iøynefallende fargevalg. Dette forsterker ytterligere byggets dominerende «blikkkfang» karakter i landskapsbilde.»	Kommunen er enig i at fargene øker eksponeringen og utfordring for landskapshensynet. Se kommunens kommentar under SFA's innsigelse/faglige råd.
35	«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.»	Se kommentar under SFA's innsigelse til byggegrense.
	6.Byggets høyder	
36	«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 <u>inntil 8 meter over bakkeplan</u> og rundt <u>5 meter over bakkeplan ut mot sjøen og grøntområde.</u>»	Kommunen mener bygget må «trimmes» mest mulig ned i terrenget ut fra landskapshensyn. Høyeste innvendig gulv må maksimalt legges i flukt med dagens gulvhøyde/terrasse på eksisterende hytte og normal etasjehøyde (2,40m innvendig over dette nivået) legges til grunn for vurdering av hva kote for topp møne/gesims bør maksimalt være. Det må fremlegges snitt som viser høyder på gulv og etasjehøyde, sett i forhold til dagens hytte.

#/Doknr/ Kommentar nr	Høringsuttalelse fra / «hva» (utdrag)	Kommunens kommentar
37	«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.»	Kommunen er enig i at bygget bør vurderes senket mer ned i terrenget, jamfør bl.a. #36
22_10870-76	Fortidsminneforeningen	
38	«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 høringssvar. 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. <u>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 gjeldende 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 begrunnet på en faglig måte men med mye «tror», noe som skaper lite tillit og gjør saken mangelfullt opplyst. Vårt høringssvar fra forrige gang (nedenfor) står derfor, vi ber om at en følger opp rammene satt i gjeldende områderegulering eller at denne planen revideres.»</u>	Det er vanskelig å forsvare det volumet/estetikken som er valgt ut fra Byplanen fra 2008; Kommunedelplan for Grimstad byområde "Byplanen" 37 Fortetningsstrategi 1 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 balansen mellom bebygde og ubebygde områder som disse områdene har i dag. I tillegg må det være et mål med fortetningsprosjektene i villaområder å styrke småhusområdenes kvaliteter ved for eksempel tilrettelegging av nye møte- lekeplasser. Denne strategien gjelder i de etablerte villaområdene på bebygde tomter. - Fortetningsstrategi 1: blant de vurderte utviklingsområdene peker følgende områder seg ut til en slik utbygging: - Lauvstø - Vessøya - De øvrige boligene uten bevaringsskravur §8. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER Hensikten med bestemmelsene er å legge til rette for to ulike fortetningsstrategier. Bestemmelsene og retningslinjene skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap og biologiske mangfold. §8.1 Strategi 1 gjelder i de etablerte villa-områdene på bebygde tomter. Fortetting i områder med småhuskarakter skal opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter.
39	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	Utnyttelse/ byggegrenser/ totalt volum / eksponering; Se øvrige kommentarer. Saltak; Slik kommunen ser det er det eneste som taler for å dispensere/avvike fra bestemmelsen om saltak, at bygget får en mindre ruvende takkonstruksjon med et

#/Doknr/ Kommentar nr	Høringsuttalelse fra / «hva» (utdrag)	Kommunens kommentar
	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.	flatt tak. Dette er imidlertid et argument som vil kunne fremføres i svært mange tilfeller / steder, og som da vil uthule tilsvarende bestemmelser i mange andre planer, noe som er lite forutsigbart og ikke ønskelig. Man kan også argumentere for at det her er gitt flere tidligere dispensasjoner for flatt tak, og en mindre planendring (Soloddveien 9) om flatt tak, som allerede uthuler bestemmelsen om saltak. Dette gir området lite styring og er uheldig ettersom hvert tiltak da må vurderes for seg. Kommunen vurderer at dersom man skal legge til grunn tidligere dispensasjonspraksis og planendringspraksis i området, finner ikke kommunen gode argumenter for å fortsettes å kreve etterlevelse av fellesbestemmelse om saltak. Tidligere dispensasjoner og planvedtak som tillater flate tak har imidlertid som fellesnevner at de bygger på en argumentasjon om at flate tak gir lavere kote-/mønehøyder på bygningsmasse og mindre grad av eksponering av bygningsmassen mot sjøen og omgivelsene. Kommunen forutsetter derfor at man i denne saken også avgrenser eksponeringen gjennom å minimere høyder og eksponering av bygningsmassen mot sjø og omgivelser. Se eget punkt om høyder og volum.

#/Doknr/ Kommentar nr	Høringsuttalelse fra / «hva» (utdrag)	Kommunens kommentar
40	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.	Det er vanskelig å forsvare den estetikken som er valgt ut fra kommunens egen «Estetisk veileder med retningslinjer for Grimstad kommune». Dokumentet «Estetisk redegjørelse (...)», som er utarbeidet av tiltakshavers arkitekt og levert sammen med plandokumentene, refererer ikke til kommunens veileder, men kun til generelle bestemmelser i pbl §§29-1 og 29-2. Dette dokumentet ble sendt inn til kommunen tidlig i planprosessen og ble ikke levert sammen med siste reviderte planforslag. Det ble da heller ikke lagt ved som vedlegg til behandlingen i teknisk utvalg eller som vedlegg ved høringen av planforslaget (selv om planbeskrivelsen refererer til denne). Omtalen av estetikk i planbeskrivelsen (kap.8.1) er meget begrenset hva gjelder estetisk redegjørelse ift veilederen til kommunen. Det er kun valgt å kommentere ut fra et punkt/del av retningslinje som forslagstiller mener «passer» deres prosjekt, mens andre punkter/retningslinjer som i større grad bryter med deres prosjekt, ikke er svart ut/redegjort for. Før kommunen kan sluttbehandle planen må den estetiske redegjørelsen fra forslagstiller svare ut den kommunale veilederen på en bredere og mer objektivt måte – og innarbeides i planbeskrivelsen.
22_10870-78	Agder Fylkeskommune	

#/Doknr/ Kommentar nr	Høringsuttalelse fra / «hva» (utdrag)	Kommunens kommentar
41	«Fylkeskommunedirektøren er for fortetting i sentrumsnære strøk, men <i>i denne saken er ikke hensynene til byggegrense, landskapspåvirkning, ivaretagelse av friluftsliv og allmenne interesser fulgt opp i tilstrekkelig grad.</i> »	
42	«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 <i>nytt bygg bør utvides i retning bort fra sjøen</i> , og at <i>byggegrensen mot sjøen bør legges til eksisterende bygg. Dette ville være i tråd med nevnte statlige planretningslinjer</i> . Sett i sammenheng med mulighet for ferdsel på svabergene langs kysten, vil <i>både størrelsen og plassering av bygget fremstå som privatiserende.</i> »	Byggegrense sammenfallende med innsigelse fra SF. Størrelse/volum sammenfallende med SF's faglige råd Kommunen vurderer om 500 kvm BRA skal settes som øvre grense for enebolig jamfør flere hensyn, bl.a. strøkskarakter, overordnet områderegulering («Byplanen» §8; «småhuskarakter», samt kommuneplanens intensjoner om økt boligbygging ved fortetting som ligger implisitt i parkeringskrav i sentrumssone A/B.)
43	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 sikringsgjerde langs bratte berg, fremstå som stengsler og hindre fri ferdsel i et offentlig område, altså privatiserende og <i>fremstå som eiendommens «hageområde»</i> . 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). <i>Fylkeskommunedirektøren anbefaler derfor sterkt at det markeres en kyststi innenfor friområde, og bestemmelser som hindrer fri ferdsel endres/fjernes.</i>	Bestemmelser om tiltak i friområdet er sammenfallende med innsigelse fra SF. Innregulering av kyststi jamfør kommunens vurderinger i saksframlegg, sammenfaller med innsigelse/ bemerkning fra SF.
44	«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.»	Kommunen vurderer at dette er forhold som bør følges opp med presiseringer i bestemmelser/ planbeskrivelse.

#/Doknr/ Kommentar nr	Høringsuttalelse fra / « <i>hva</i> » (utdrag)	Kommunens kommentar
45	« <i>Nyere tids kulturminner: Fylkeskommunedirektøren er positiv til at det er lagt inn bestemmelse som sikrer krigens kulturminner.</i> »	Se P05

Kommunens øvrige kommentarer og tilbakemelding

Reguleringsplanen ble ved behandling for utlegging til offentlig ettersyn, fremlagt fra kommunedirektøren med vesentlige endringspunkter. Det er dermed forhold som ikke ble berørt fullt ut, og som nå må gås mer i dybden på før sluttbehandling;

#	Generelt	Utfyllende notater/referanser
G 01	Plannavn; Kommunen ønsker at planen benevnes «Soloddveien 66 m.fl.» i alle dok, jamfør benevning av andre planendringer i samme område under samme reguleringsplan.	

#	Plankart	Utfyllende notater/referanser
P 01	200/691; Her er en del av «Friareal» i gjeldende plan omregulert til nytt boligformål (uten benevning). En liten justering med nytt boligformål ut til eksisterende mur er greit, men areal utenfor eksisterende mur må beholdes regulert som «friareal» = Friområde GF1 i ny plan. 	Lagring av båter osv i tilknytning til friområdet kan ha en uheldig privatiserende effekt på allmenhetens ferdsel (observert på befaring 13.12.20224).
P 02	Det må settes inn avkjøringspil fra KV3 til Soloddveien 68.	Se #2
P 03	Det må reguleres kjøreadkomst fra rundkjøringa til Soloddveien 62 (se #14).	
P 05	Det må undersøkes (fylkeskommunen) om det finnes bevaringsverdige installasjoner/krigsminner fra andre verdenskrig på BF1. På befaringen 13.12.2025 ble det oppdaget et «tiltak» som befinner seg i grenseområdet mellom Soloddveien 66 og 68 og ser ut som noe som kan stamme fra andre verdenskrig;	Kommunen gjør en første kontakt til fylkeskommunen, og eventuell videre behov for oppfølging må gjøres i samarbeid med forslagstiller.

#	Bestemmelser	Utfyllende notater/referanser
B 01	Bestemmelsene bør gis nærmere underpunkter, som gjør det lettere å skille ulike tema/forhold fra hverandre i bestemmelsene. Oppbygningen må følge « Nasjonal mal for reguleringsbestemmelser ».	
B 02	Bestemmelse 2.1; Første ledd/ avsnitt; «Innenfor område BF1 kan det oppføres enebolig med en boenhet, i tråd med <u>skisse-prosjektet som ligger ved detaljreguleringen</u> .» - Dette blir litt upresist; Man bør heller vise til «planbeskrivelsen med vedlegg». - Husk å justere planbeskrivelse og alle aktuelle vedlegg som viser «skisseprosjekt», slik at alle visuelle illustrasjoner blir i tråd med endrede plandokumenter og innenfor de juridiske rammene av planen. - Det må utarbeides illustrasjoner som viser det maksimale juridiske mulighetsrommet for utbygging som planen gir (eller alternativt justere det juridiske mulighetsrommet i bestemmelser og plankart).	
B 03	Bestemmelse 2.1; Andre ledd/ avsnitt; «Bebyggelse og konstruksjoner høyere enn 0,5 m over ferdig opparbeidet terreng, må plasseres innenfor regulerte byggegrenser.» - Gir dette indirekte mulighet for etablering av «bebyggelse og konstruksjoner» lavere enn 0,5 m over ferdig opparbeidet terreng, utenfor byggegrensen? (= eksempelvis plattinger og basseng?) Dette virker å kunne gi utilsiktet nedbygging i strandsonen, og i strid med bl.a. «Byplanen»'s	

	fortetningsstrategi 1; «En fortetting med småhuskarakter vil videreføre den harmoni og <u>balansen mellom bebygde og ubebygde områder som disse områdene har i dag</u>». - Denne bestemmelsen må utgå. Det er behov for å presisere nærmere hva som skal være tillatt av terrengbearbeiding og tiltak i BF1, utenom ordinær bebyggelse som inngår i BYA/BRA-beregningene.	
B 04	Bestemmelse 2.1; Tredje ledd/ avsnitt; «<i>Bebyggelsen skal ikke ha overflatematerialer eller vinduer som reflekterer sollyset mot sjøen. Eventuelle solcellepanel må integreres i takoverflaten slik at de ikke blir synlige fra sjøen.</i>» - Forslag til tillegg i bestemmelsen i blått - Bestemmelse om glassrefleksjon i Soloddveien 9; «<i>Utvendig refleksjonsgrad, for vinduer og andre fasadeglass/glassrekkverk som er synlig fra sjø, settes til maks 12%.</i>» Bestemmelser innenfor samme planområde bør ensrettes, og vi ber derfor om at denne bestemmelsen innarbeides i bestemmelsene for Soloddveien 66.	
B 05	Bestemmelse 2.1; Fjerde ledd/ avsnitt; Første punktum; «<i>Det er ikke tillatt å fylle opp eller grave ut/spreng i terrenget mellom byggegrense og tomtegrensen mot syd og vest.</i>» - Hvor mye er det da «tillatt å fylle opp eller grave ut/ spreng i terrenget mellom byggegrense og tomtegrense» i de øvrige himmelretningene? - For upresis avgrensning («mot syd og vest») – bestemmelsen må utgå, eller avgrenses nærmere med bestemmelsesområde for mer konkret angivelse/ vurdering.	Fra regjeringens veileder; Grad av utnytting; «<i>Større terrengarbeider, i form av oppfylling/ påfylling, utgraving, utsprengning, planering og lignende, kan i stor grad endre et områdes karakter. Særlig synlig vil terrengarbeider fremstå ved inngrep i områder som i hovedsak består av urørt natur. Terrengarbeider vil også kunne medføre privatisering av ubebygde deler av en eiendom, f.eks. i strandsonen.</i>» s. 15
B 06	Bestemmelse 2.1; Fjerde ledd/ avsnitt; Andre punktum; «<i>Furutre ved fasaden mot syd skal søkes bevart.</i>» - For upresis og ikke bindende bestemmelse = uten reell verdi. - Tre må måles inn med eksakte koordinater og angis med «tresymbol» i plankart = SOSI 1271 «Eksisterende tre som skal bevares». - Planbeskrivelse må beskrive treet og dets verdi som landskapselement (bilder av aktuelt tre må inn i planbeskrivelsen). - Byplanens (2008) retningslinjer for ny bebyggelse; plassering på tomta; R 8.5 Ny bebyggelse skal plasseres slik at større trær kan beholdes. - Det finnes flere større trær på eiendommen, enn furutreet foran hytta. Det må vurderes av fagkyndig om det finnes andre større trær på tomta som er av større verdi å bevare ut fra hensyn til naturmangfold. Lauvtrærne mot vest antas å kunne ha større betydning for naturmangfold / bevaringsverdi enn dette furutreet. Vi ber forslagstillerne beskrive i planbeskrivelsen hvilke vurderinger som er gjort opp mot naturmangfoldloven for den vegetasjonen som finnes på tomta.	

- Det er positivt at det fastsettes at konkrete trær/vegetasjon skal bevares. Samtidig må demping av fasade/ bygg (herunder illustrasjoner) ikke baseres på konkrete trær/vegetasjon, da disse sannsynligvis vil endre seg i omfang og størrelse gjennom byggets levetid.



		
B 07	Bestemmelse 2.1; Fjerde ledd/ avsnitt; Tredje punktum; «<i>På østsiden kan tomten fylles opp og planeres i nivå med boligens underetasje, ev. med en lav murkant i tomtegrensen.</i>» - Hvor mye er «lav»? Og hvor er «østsiden»? - Se pkt 5 (For upresis avgrensning) - Bestemmelsen må utgå, eller avgrenses nærmere for mer konkret angivelse/ vurdering.	
B 08	Bestemmelse 2.1; Fjerde led/ avsnitt; Fjerde punktum; «<i>På nordsiden opparbeides gårds plass i nivå med boligens underetasje. Det skal ikke foretas sprenging og terrenguttak utenfor byggegrupp mellom bebyggelsen og tomtegrensene mot syd, vest og øst,</i>» - Se pkt 5 (For upresis avgrensning) - Bestemmelsen må utgå i sin nåværende ordlyd, og heller presiseres med et konkret bestemmelsesområde.	
B 09	Bestemmelse 2.1; Femte ledd/ avsnitt; «<i>Minst 50 % av takflaten skal ha Sedumtak eller lignende takteking.</i>» Bestemmelse om grønne tak er i utgangspunktet et positivt tiltak, men det bør her tydeliggjøres i planbeskrivelsen hvilket formål/funksjon det skal ha og type grønt tak bør vurderes ut fra det; - Fordrøynings tiltak?; Området ligger helt inntil sjøen, og behovet for fordrøynings av overvann/ takvann sees på som noe begrenset dersom det er mulig å heller føre overvann til terreng som igjen fører vannet videre direkte til sjøen. Det er et mål for kommunen å redusere overvann i sitt overvanns-/avløpsnett der det er mulig. Man må utrede mulighet for lokal håndtering av overvann og	

	eventuelt fastsette bestemmelse som sikrer at overvann ikke føres unødvendig inn på kommunalt ledningsnett, men føres til sjø (med eventuell lokal rensing/ sandfangfilter?) - Biologisk mangfold?; Et rent sedumtak gir et noe begrenset tilskudd til det lokale biologiske mangfoldet. Et sedumtak kan likevel være positivt som «mellomlanding» for insekter/fugler, men for å sikre at et grønt tak har høyere verdi som tilskudd til lokalt biologisk mangfold, bør man bl.a. presisere krav om valg av planter som gir et variert utvalg av lokale og stedegne planter som tiltrekker seg ulike insekter som biotop også for næringssøk; se gjerne her; «Enkle ekstensive tak». - Visuell avbøtende effekt?; Vil taket med sin beliggenhet (høytliggende) få noen reell visuell avbøtende effekt?	
B 10	Bestemmelse 2.1; Sjette ledd/ avsnitt; «Det må etableres <u>minst</u> 2 biloppstillingsplasser på egen grunn. Tomten skal ha atkomst fra Soloddveien via felles avkjørsel f_KV3.» Gjeldende reguleringsplan sier ikke noe om parkeringskrav (antall plasser), bare; §4; «<i>Garasjer skal oppføres i tilknytning til våningshuset. Bygningsrådet kan tillate frittliggende garasje der forholdene tilsier det. Garasjene skal være tilpasset våningshuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Det skal være plass til bil på egen tomt mellom garasje og veg.</i>» - Kommuneplanen (overstyrer dermed reguleringsplan på punkt om antall parkeringsplasser); § 1.2 Forholdet til regionale planer, eldre kommunedelplaner, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner (pbl § 1-5) a) Vedtatte reguleringsplaner og regional plan for senterstruktur og handel gjelder foran kommuneplanen. Likevel skal følgende bestemmelser i denne kommuneplanen, som ikke er vurdert i planprosessen med de her gitte krav, gjelde foran manglende eller motstridene bestemmelser i reguleringsplaner: §2.7. Universell utforming, §.2.5 Byggegrenser, §2.12 Estetikk, §2.9 Parkering, § 2.8 Uteoppholdsareal og Lekeplasser, §2.10 Skilt og reklame, §4.1 Sikringssynssone Rorevann, R 4.5 Hensynssone landbruksbevaring. - Området ligger i kommuneplanens sone B hvor følgende gjelder;	

	b) I sone B (<i>byplanen</i>) • Det tillates ikke ny parkering etablert som parkering på bakkeplan. Parkering skal løses som garasjeanlegg i underetasje eller lignende. For fortettingsprosjekter inntill 4 boenheter kan kommunen vurdere andre hensiktsmessige løsninger når spesielle forhold taler for det. • Parkeringsplass: maks 1,0 per boenhet • Gjesteparkering: minimum 0.25 (1 p-plass på hver fjerde bolig) per boenhet. • Sykkelparkering: minimum 1,5 per enhet - Denne reguleringsendringen som er foreslått er <u>ikke</u> et direkte fortettingsprosjekt mtp parkering, ettersom det ikke gir flere boenheter, og parkering skal da løses i «underetasje eller liknende». - Jamfør kommuneplanen er det da en <u>maksgrense</u> for parkering (2 p-plasser) som må fastsettes i plandokumentene (maks 1,0 per boenhet + 0,25 gjesteparkering = maks 2 p-plasser). - Bestemmelsen om parkering må fastsette at parkering må inngå i beregningen av BYA. - Med henvisning til Byplanens (2008) retningslinjer for ny bebyggelse; plassering på tomte; og intensjonene som følger av disse, vil vi be om at det settes bestemmelser som avgrenser opparbeidelse av harde flater på tomte.	
B 11 a	Utnyttelsesgrad a); En utledning av parkeringskravet for sone B i kommuneplanen (pkt 10), er at innenfor denne sonen skal man prioritere høy grad av boliggygging fremfor parkering. Planforslaget bidrar ikke til økt grad av boliggygging, ettersom det ikke settes krav om etablering av mer enn 1 boenhet, men likevel øker utnyttelsesgraden vesentlig. Kommunen vurderer at planen derfor er i strid med kommuneplanens intensjon om økt boliggygging i sentrum. <u>Argumentasjon for økt utnyttelsesgrad, uten økt boliggygging (ikke flere boenheter), må derfor redegjøres for i planbeskrivelsen.</u>	
B 11 b	Utnyttelsesgrad b) bør også fremkomme i planbestemmelsene (og ikke bare i plankart), siden dette med økt utnyttelse uten økt boliggygging er et punkt som avviker fra overordnet plan (kommuneplanen). Kommunen ønsker at man fastsetter antall <u>kvm BYA og kvm BRA</u> i planbestemmelsene, fremfor bare %BYA. Dette er også i tråd med sist planendring av samme plan på Vesøya (Soloddveien 9).	Fra regjeringens veileder; Grad av utnyttning; «Prosent bebygd areal er mindre egnet i strøk hvor forholdet mellom størrelsen på bygningen og tomte er uvesentlig eller er tidkrevende å fastslå. Beregningsmåten er heller ikke egnet der man ønsker nøye styring med volumet på bebyggelsen, f.eks. i bykjerne.» s.24 I et område som skal bygges ut med «småhuskarakter», jamfør «Byplanen (se

		vedlegg B), er det også behov for å styre bebyggelsens volum.
B 11 c	Kommunen ser behov for reduksjon i eneboligens volum, men vil avvente konkret tilbakemelding på dette inntil forslagstiller har justert planforslaget i tråd med innsigelse knyttet til byggegrenser.	
B 12	Bestemmelse 2.3; Første ledd/avsnitt; «Områdene SMS1 – SMS2 nyttes til brygger for om bord- og ilandstigning, og til opphold for bad og soling. Badetrapper og innretninger for fortøyning og for uttak av strøm og vann er tillatt.» - Se innsigelse fra SFA; «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.» - se uttalelse fra AFK; - o «det skal ikke avsettes areal større enn hva som er tillatt/dispensert for tidligere.» - o «det bør komme klart frem for hva som er tillatt, slik som antall båter/ fortøyningsfester på eksisterende brygge.» - Kommunen legger til grunn at det er gjeldende bryggers areal som er lagt inn i plankartet. - Kommunen mener overstående innsigelse fra SFA og kommentar fra AFK <u>må ivaretas gjennom mer spesifisert bestemmelser</u> (for den enkelte brygge), herunder; - o Maks antall båter som kan fortøyes må angis. - o Dagens brygger må dokumenteres i planbeskrivelsen med (nær)bilder som viser tydelig omfang og utførelse av eksisterende tiltak (brygger). - o Det må settes noen krav om estetikk for bryggene (gjelder ved gjenoppføring/ reparasjon / vedlikehold); Bryggene må fremstå med synlige overflater i naturmaterialer (tre/stein/skifer, ikke betong) som passer inn fargemessig/estetisk i omgivelsene. - Etablering av «uttak for strøm og vann» vil gi nye inngrep i strandsonen (fremføring av vannledning og strømkabel). Kommunen mener slike nye tiltak må unngås og tas ut av bestemmelsen, jamfør innsigelse fra SFA. - Etablering av nye «Badetrapper og innretninger for fortøyning» vil gi økt privat bruk og økt grad av privatisering, og må tas ut av bestemmelsen, jamfør innsigelse fra SFA. - Dersom det er behov for nye tiltak, må disse spesifiseres og bryggene reguleres med offentlig eierform og skiltes tilgjengelig for allmenheten, slik SFA ber om.	
B 13	Bestemmelse 2.3; andre ledd/ avsnitt; «For brygge SMS1 gjelder vilkår om skilting for allmennheten som fastsatt i bygge-tillatelsen for anlegget.» - Kommunen mener disse vilkårene for SMS1 må gjengis i planbeskrivelsen, og at bestemmelsen henviser til aktuelt punkt/kapittel i planbeskrivelsen om dette.	

	Vurdering: Selv om brygga med den omsøkte endring kanskje vil dempende bryggas fasade mot sjøen finner ikke Rådmannen at søknaden inneholder særlige grunner som tilsier at det kan gis dispensasjon for omsøkte endring og er derfor ikke innstilt på å anbefale endringen. Dette begrunnes i at brygga etter en endring vil få en bebygd areal som er det dobbelte av hva som opprinnelig ble godkjent. Det er også anlagt heller i betong inn fra brygge på land, slik at området er privatisert i strid med bygningsrådets vedtak. Det vises derfor til Bygningsrådets vedtak 055/04 av 15.04.05 hvor forholdet for allmenn ferdsel ble presisert i siste del av vedtaket: Bygningsrådet anser dette som nødvendig reparasjon av eksisterende brygge. En opprusting av brygga som har lagt der i lang tid anses ikke å være til hinder for områdets bruk som friluftsområde/friområde eller endre dets karakter som sådant. Bygningsrådet finner derfor at det foreligger "særlige grunner" etter §7. Bygningsrådet tar klagen til følge og det gis tillatelse til å ruste opp eksisterende brygge i dennes opprinnelige lengde. <u>Det forutsettes at brygga og området mellom hytta og brygga ikke privatiseres slik at dette er til hinder for allmenn fri ferdsel og bruk av friområdet.</u> BR-165/05 VEDTAK: Bygningsrådet har etter befaringskommet til at det ferdige anleggets utforming kan gjøre at området oppfattes som privat. <u>Bygningsrådet krever derfor at det både på brygga og mellom brygga og hytta settes opp skilt med friområde åpent for allmenn ferdsel.</u> Frist for skilting settes til 20.12.05 og utføres i samråd med kommunalsjef teknisk. Steinsatt skråkant mot syd er ikke nyttbar som bryggearealer og gjør at brygga glir bedre inn i terrenget enn en rett kant vill gjort sett fra sjøsiden. Bygningsrådet ser derfor ingen hensikt i å gjøre endringer på utformingen av brygga og innvilger søknad datert 24.08.05. Viser til overstående vurdering og Pbl. §7.	
B 14	Bestemmelse 3; Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur; Plankart og bestemmelser mangler å regulere inn adkomst til Soloddveien 62. Det er uheldig at man nå regulerer bort avkjørsel fra rundkjøringen til Soloddveien 62 (ved å flytte dagens regulerte avkjørsel til både 62 og 64 slik at den bare går til 64), samtidig som man ikke løser kjøreadkomst til eiendommen på annen måte. - <u>Kjøreadkomst til Soloddveien 62 må løses i både kart og bestemmelser.</u> Da må man regulere med seg hele rundkjøringen for at man skal få et riktig helhetsbilde på trafikksituasjonen i rundkjøringen.	
B 15	Bestemmelse 4.1; Andre ledd/ avsnitt; «<i>Etablering av nye og utbedring av eldre stier kan gjennomføres med små/enkle terrengtiltak (som påfylling av grus og jord, <u>terrengtrapper i naturmaterialer</u>, gang-baner), rydding av vegetasjon, <u>skilting</u> og merking av stitraséer mv. <u>Tiltak for å sikre bratte skrenter og stup er tillatt. For å</u></i>	

	<i>bedre framkommelighetene kan det i bratt terreng, monteres enkle rekkverk / håndløpere langs trapper og stier.»</i> - Blå tekst; Dette er forhold som må avklares mer konkret i planen ut fra konkrete behov der traseene reguleres inn. - Bestemmelsen må knyttes til et konkret reguleringsformål for en kyststitraser (med «avstikkere»/tilkomster) gjennom området (alternativt bestemmelsesområde). Områder som er aktuelle for tiltak må angis konkret i kartet. - Det må fastsettes rekkefølgebestemmelse som sikrer opparbeidelse av sti og skilting. - Skiltplassering fastsettes i plankart og bestemmelse, og det innholdsmessige/utforming fastsettes gjennom illustrasjon som følger planbeskrivelse og refereres til i bestemmelse. Kan løses ved 2 alt; bestemmelse om felles avkjørsel, og/eller regulering av utvidet avkjørsel som også får «kontakt» med 62	
B 16	Bestemmelse 4.1; Tredje ledd/ avsnitt; <i>«I område GF3 kan sti/terrengtrapp og sikringsgjerde iht. annet ledd anlegges/ opprettholdes som illustrert på plankartet.»</i> - Dette må utgå jamfør innsigelse fra SFA. - Det må gis rekkefølgebestemmelse om å fjerne eksisterende gjerder i GF3 - Forslagstiller må vurdere om det er behov for å hjemle etablering av gjerde i BF utenfor byggegrensen.	
B 17	Det mangler bestemmelse for VFS1 (Friluftsområde i sjø og vassdrag – SOSI 6710). - Det må presises i bestemmelse at det ikke tillates etablert moringer eller andre tiltak innenfor VFS1 - SOSI kode (i tegnforklaring) er oppgitt til 6720, men skal vel være 6710?	
B 18	Bestemmelse 6; Rekkefølgebestemmelser; Det må innarbeides rekkefølgebestemmelser jamfør kommunens tilbakemeldinger, herunder; - Fjerning av eksisterende rekkverk i GF3 - Skilting, merking og tilrettelegging av kyststi (med tilkomster), som beskrevet under eget punkt/ «kapittel»	

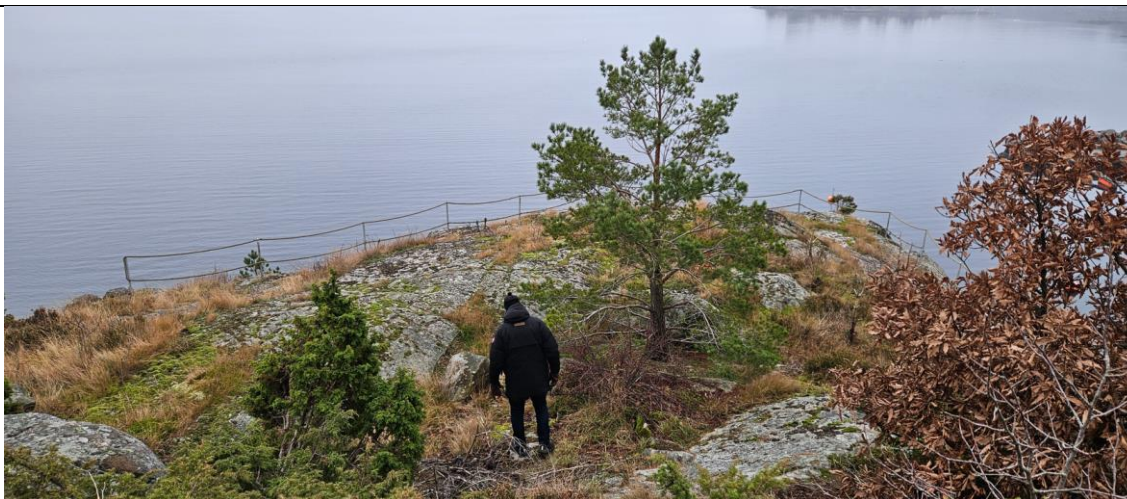
#	Kyststi – tilbakemelding etter befaring	
K 01	Det vises til felles befaring 13.12.2024, hvor følgende deltok; - Ida Hanna Ørnhoi, AsplanViak/Forslagstiller Soloddveien 66 - Ingvild Austenå Berg, Forslagstiller/grunneier Soloddveien 66 - Torgeir Neset, Grimstad kommune/saksbehandler planavdelingen - Christian Anker Rasch, Grimstad kommune/saksbehandler planavdelingen (sidemann) - Pernille Sandemose, Grimstad kommune/parkavdelingen - Kristian Hansen, Friluftsrådet Sør/kyststiansvarlig	

	- Svein Erik Tomstad, Tomstad AS/rådgivende ingeniør Soloddveien 68 (deltok delvis) - Pål Malde, Arkitekt Soloddveien 68 (deltok delvis) - Nørholmen, grunneier Soloddveien 68 (deltok delvis)	
K 02	Det ble gått opp en mulig kyststitrase mellom kommunal eiendom ved det gamle båtbyggeriet (200/1829) og Gullmansbukta/ Guldmandsveien (tynn lilla strek i kartutsnittet under);  Tegnforklaring av kartutsnittet; - Tynn lilla strek; GPS-sporing av befart trase. Kommunen mener det må tilstrebes at kyststi anlegges mest mulig nær sjøen.	

- Rød strek 1; vanskelig parti som man vurderer forholdsvis enkelt kan gjøres fremkommelig med rydding av vegetasjon og muligens behov for plassering av noen stein til «trappetrinn»
- Rød strek 2; Parti som kan trenge litt mer tilrettelegging med tau/vaier boltet i fjell og/eller andre mindre tiltak for å sikre fremkommelighet. Dagens (ulovlig) etablerte rekkverk på 200/79 er en hindring, men planlegging / gjennomføring av kyststitraser bør ikke begrenses av eksisterende ulovlige tiltak.



Grønn «R»; Et større, relativt flatt, vestvendt område mot kveldssol, som med relativt enkle tiltak (benker og bål plass) kan tilrettelegges som rasteplass. Området ligger i sin helhet i regulert friområde. Kan få en relativt flat og enkelt fremkommelig adkomst fra rundkjøringen via tilkomst 1 (Grønn strek 1). Kommunen vurderer at dette må gis et eget bestemmelsesområde for etablering av rasteplass «R» i plankartet med bestemmelser som tillater tiltak for dette (benk/bål plass).



- Grønn strek 1; Mulig ekstra tilkomst til kyststi, og til rasteplassområde «R», fra offentlig vei (rundkjøring) – vurderes av forslagstiller.
- Grønn strek 2; Mulig ekstra tilkomst til kyststi fra offentlig vei (rundkjøring) – ønskes regulert inn av kommunen.
- Grønn strek 3; Mulig ekstra tilkomst til kyststi fra offentlig vei (rundkjøring) – ønskes regulert inn av kommunen.
- Blå «i»; Ønsket plassering av informasjonstavler. Rekefølgekrav for de to som står på offentlig grunn.
- Blå «s»; dagens skilting på 200/29 om at «Friområde er åpent for allmenn ferdsel» jamfør vilkår i byggetillatelse til brygge (SMS1) på eiendommen.



- Brun «K»; Mulig kulturminne fra 2. verdenskrig, må vurderes jamfør øvrige tilsvarende kulturminner på Vessøyhue (bestemmelsesområde #1)

		
K 03	Kartfesting av kyststi; - Kommunen ønsker at kyststien legges inn som et bestemmelsesområde (#) nær sjøen, som muliggjør etablering av en kyststitråse jamfør befarings 13.12.2024. - Bestemmelsesområdet legges fra sjøen og ca 5-10 meter «ovenfor» den lille streken (befarings tråse). - Den befarte tråse (lille strek) legges inn i planbeskrivelsen for å synliggjøre befarings og sannsynlig tråse.	
K 04	Bestemmelser / føringer for tilrettelegging av kyststi; - Det må tilstrebes at kyststi anlegges mest mulig nær sjøen - Kyststien må anlegges med minst mulig inngrep; tilrettelegging må spille på naturens premisser; rydding av vegetasjon, plassering i terrenget av steiner, der det er nødvendig med ekstra sikring kan man i samråd med kommunen vurdere tau/vaier til å holde seg i.	

	- Kyststien blir stedvis noe krevende, og må merkes/ skiltes slik at dette tydeliggjøres for brukere. Den anses likevel som et viktig folkehelseiltak som sikrer muligheten for sammenhengende sentrumsnær ferdsel i strandsonen nær mange potensielle brukere.	
K 05	Skilting/ merking; - Selve traseen merkes i marka med kyststi. Dette vil kommunen ordne gjennom friluftsrådet. - Det må settes opp infotavler i begge ender av kyststitraseen, samt ved rundkjøring i enden av Soloddveien. - Rekkefølgekrav for Soloddveien 66 knyttes til utarbeidelse og oppsetting av infotavle på offentlig grunn, samt utarbeidelse av en infotavle for «nordenden» (ved Gullmannsbukta), som kommunen tar ansvar for montering av. - Skilting / infotavle må defineres i planbeskrivelsen med bl.a.; innhold (kart med kyststi-trase og adkomster, hvordan stien er merket i terrenget, info om området (kulturminner), ulike grader av fremkommelighet på delstrekninger, rasteplass/bålplass), størrelse, plassering og kvalitet på infotavla (se normal for utomhusanlegg).	
K 06	Rasteplass/bålplass; - Det må avsettes et bestemmelsesområde på tomten til Soloddveien 66, i friområdet ved det flate partiet mot sjøen, til benk/bålplass for allmenheten. Rekkefølgekrav for Soloddveien 66 om montering av benk.	
K 07	Rekkefølgekrav oppsummert for Soloddveien 66; - Informasjonsskilt på offentlig grunn + et ekstra som overleveres kommunen for oppsetting ved Gullmannsbukta. - Tilrettelegging for ferdsel av vanskelige partier på egen grunn (se punkt 1 og 2 i skissen over) - Etablering av benk på rasteplassen «R». Type benk spesifiseres i planbeskrivelsen. - Rekkefølgetiltakene etableres i samråd med kommunen. - Ved gjennomføring av rekkefølgekravene vil kommunen følge opp etableringen av kyststien på sin side ved; - o etablering av fastmerker i fjell (tett, slik at traseen blir lett å finne/følge) - o montering av infotavle i Gullmannsbukta	
K 08	Sannsynlige ulovlige tiltak i strandsonen; Brygger, plattinger, rekkverk og andre sannsynlige ulovlige tiltak som er oppdaget/identifisert på naboeiendommer i friområdet (GF 4, 2, (1)), og som ikke innreguleres i denne planen, og som kan være til hinder for gjennomføring av kyststien slik disse tiltakene nå fremstår, følges opp som egne ulovlighetssaker. Kyststien planlegges, skiltes og tilrettelegges/ merkes derfor uavhengig av disse.	

Vedlegg;

A. Byplanens (2008) retningslinjer for ny bebyggelse; plassering på tomta;

R 8.1 Nærområdets dominerende bebyggelsesstruktur og terreng skal være retningsgivende for plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av tomter. Ny bebyggelse innenfor etablert bebyggelsesstruktur skal videreføre denne.

R 8.2 Ved vurdering av dominerende bebyggelsesstruktur skal det legges vesentlig vekt på eksisterende bebyggelses avstand til vei og bygningers plassering i forhold til hverandre. Der bebyggelsen i nærområdet har en enhetlig avstand til vei skal denne avstanden videreføres. Videre skal det tas hensyn til eksisterende bebyggelses plassering i forhold til andre strukturerende elementer som turdrag, bekkeløp og grøntdrag.

R 8.3 I områder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer.

R 8.4 Ny bebyggelse skal ta godt hensyn til eksisterende terreng både på byggetomten og mot nabotomtene.

R 8.5 Ny bebyggelse skal plasseres slik at større trær kan beholdes.

R 8.6 Ved fortettingsprosjekter over 10 enheter skal trafikkløsning for fotgjengere, syklist, bil og sikker skoleveg dokumenteres.

B. Byplanens (2008); Fortettingsstrategi 1; Småhuskarakter;

Fortettingsstrategi 1

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 balansen mellom bebygde og ubebygde områder som disse områdene har i dag. I tillegg må det være et mål med fortettingsprosjektene i villaområder å styrke småhusområdenes kvaliteter ved for eksempel tilrettelegging av nye møtelekeplasser. Denne strategien gjelder i de etablerte villaområdene på bebygde tomter.

C. Byplanens (2008); Sammenhengende mulighet til å ferdes langs sjøen;

Forslag/tiltak som trenger videre oppfølging:

- Mulighet til å ferdes langs sjøen utvides fra Odden langs Gundersholmen, rundt Vessøyhue til Grømbukt.