



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 22/10870-42
Saksbehandler Torgeir Neset

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	19.03.2024

Reguleringsplan for Soloddveien 66 - behandling for utlegging til offentlig høring og ettersyn

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg sender reguleringsplanforslaget tilbake for inkludering av hele eiendom Soloddveien 68 (inkludert boligformål) og nærmere bearbeidelse av følgende momenter;

- Det må reguleres en fungerende snuløsning i enden av Soloddveien, sammen med eksisterende og eventuelt nye avkjørsler til eksisterende og fremtidige regulerte boliger rundt dagens snuplass.
- 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. Det må også vurderes innregulert andre konkrete tiltak rettet mot friluftslivet, som fiskeplass(er) og badebrygg(er).
- Ny bebyggelse må reguleres med utgangspunkt i at den underordnes hensynet til å fremme friluftslivet langs sjøen. Videre må den underordnes eksisterende utbyggingsstruktur i området og gis grep som best mulig ivaretar landskapsbildet. Konkret må ny regulert bebyggelse redusere sitt fotavtrykk og deles mer opp i ulike bygningskropper og takflater. Videre må ny bebyggelse dempes ved å gi den en fargesetting i mørke naturfarger. Dersom ny bebyggelse reguleres til å følge en mer tradisjonell sørlandsstil, vil man kunne vurdere bestemmelser som tillater en mer tradisjonell fargesetting på fasader/tak. Det vil være større toleranse for at nytt bygningsvolum kan tillates nedsprenget under eksisterende terreng fremfor å heve bygningshøydene over terreng.
- Det må gjennom rekkefølgebestemmelser i større grad sikres tilstrekkelig slokkevann.

Vedlegg

01_Plankart_2023-11-15
02_Bestemmelser_2023-11-15
03_Planbeskrivelse_2023-11-15
04_Hustegninger_2023-11-15
05_ROS-analyse_2023-11-15
06_Planinitiativ mm
07_Merknader_samlet_med markeringer
08_Tomteutnyttelse Soloddveien 60-72 - samlet vurdering

Sammendrag

Planforslaget søker å omregulere en enkelt tomt (Soloddveien 66, gnr 200 / bnr 220) som er regulert til boligbebyggelse (enebolig) i reguleringsplan for Vesøya (PlanID43), vedtatt 10.11.1970. Det søkes omregulering for å gi hjemmel til en større enebolig, og med en annen utforming, enn det reguleringsplanen hjemler i dag.

Kommunedirektøren anbefaler å sende reguleringsplanforslaget tilbake for inkludering av hele eiendom Soloddveien 68 (inkludert boligformål) og nærmere bearbeidelse av følgende momenter;

- Det må reguleres en fungerende snuløsning i enden av Soloddveien, sammen med eksisterende og eventuelt nye avkjørsler til eksisterende og fremtidige boliger rundt dagens snuplass; med utgangspunkt i kommunens veinormal.
- 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. Det må også vurderes innregulert andre konkrete tiltak rettet mot friluftslivet, som fiskeplass(er) og badebrygg(er).
- Ny bebyggelse må reguleres med utgangspunkt i at den underordnes hensynet til å fremme friluftslivet langs sjøen. Videre må den underordnes eksisterende utbyggingsstruktur i området og gis grep som best mulig ivaretar landskapsbildet. Konkret må ny regulert bebyggelse redusere sitt fotavtrykk og deles mer opp i ulike bygningskropper og takflater. Videre må ny bebyggelse dempes med å gi den en fargesetting i mørke naturfarger. Dersom ny bebyggelse reguleres til å følge en mer tradisjonell sørlandsstil, vil man kunne vurdere bestemmelser som tillater en mer tradisjonell fargesetting på fasader/tak. Det vil være større toleranse for at nytt bygningsvolum kan tillates nedsprenget under eksisterende terreng fremfor å heve bygningshøydene over terreng.
- Det må gjennom rekkefølgebestemmelser i større grad sikres tilstrekkelig slokkevann.

Fakta

Planinitiativ datert 19.12.2022 (vedlegg 06). Møtereferat fra møte avholdt 17.01.2023 er akseptert av kommunen som oppstartsmøte/oppstartsmøtereferat (vedlegg 06). Det er meldt oppstart av planarbeid datert 08.02.2023, med frist for uttale 10.03.2023 (gitt utsatt frist til 24.03.2023).

Det kom 6 merknader til oppstartmeldingen, fra;

1. Statsforvalteren i Agder;
2. Agder fylkeskommune;
3. NVE;
4. Fortidsminneforeningen
5. 6 naboer i Soloddveien; Advokat Hald & Co på vegne av;
 - Sverre Klemmetsen, 200/245 og 1831
 - Kari og Tore Øvensen, 200/237
 - Susanne og Knut Hernes, 200/248
 - Øyvind Nørholmen, 200/79
 - Trine-Lise Jordan Brekke, 200/1710
 - Else Nordhagen, 200/17
6. 11 naboer i Guldmannsveien;
 - a. Per Aasen / Kristin Scheie Aasen, Guldmannsveien 14, 200/685
 - b. Hilde Røinås pva;
 - Hilde og Vidar Røinås, 200/691
 - Inger Aaseby Skorstad, 200/690 og 20

- Thomas og Veronica Wilson, 200/680
- Mette og Daniel Skorstad, 200/1817
- Inge Klepstad, 200/689
- Ragnhild og Per Aasen, 200/685
- Rolf Gaaskjenn, 200/1249
- Ragnhild og Asbjørn Udjus, 200/681
- Susanne og Thor Hushovd, 200/692
- Nina og Godtfred Samuelsen, 200/684
- Angela og Christoffer Jørgenvåg, 200/688

Merknadene er vedlagt i sin helhet med kommunedirektørens markeringer (vedlegg 07). Forslagstiller har laget en sammenstilling av merknadene og kommentert disse i kapittel 10 i planbeskrivelsen ut fra sitt perspektiv.

Milepæler for reguleringsarbeidet; Første planutkast ble sendt inn til kommunen 14.07.2023. Etter kommunens tilbakemelding på mangler og utfordringer ved forslaget (herunder ber kommunen om samlet regulering med Soloddveien 68), leveres et justert planforslag fra forslagstiller, datert 15.11.2023 (vedlegg 01-05). Kommunen gir tilbakemelding på det reviderte planforslaget den 05.01.2024, med ønske om endringer. 08.01.2023 orienterer forslagstiller kommunen om at de ikke ønsker å gjøre vesentlige endringer i planforslaget, og ber om at planforslaget behandles. 09.01.2024 kontaktes kommunen av representant for Soloddveien 68. De har bygd større hus enn byggetillatelsen gir rom for, og saken står nå slik at kommunen har avslått søknad om dispensasjon for å hjemle det som er bygd uten godkjenning. Det er derfor av interesse for 68 å få vurdert muligheten til å få hjemlet hele eller deler av de ulovlige byggetiltakene i en planprosess, hvor man har rom for å finne varige regulerte løsninger med kompenserende tiltak og rekkefølgebestemmelser som virkemidler. Alternativet til en felles planprosess for 66 og 68 vil da mest sannsynlig bli at 68 må regulere sin tomt inkludert grøntarealer (slik som 66 nå inkluderer) i en egen parallell reguleringsprosess. Man står da i fare for å ha to parallelle planprosesser gående som det kan bli krevende å koordinere med tanke på blant annet sammenhengende tiltak (turvei/kyststi) for begge tomtene. Etter at eier av Soloddveien 68 nå ønsket en felles regulering, utfordret kommunen derfor forslagstiller for Soloddveien 66 på nytt om å inkludere Soloddveien 68 i en felles plan. Den 16.02.2024 mottar kommunen svar fra forslagstillers advokat hvor de understreker at de ikke ønsker å samarbeide med Soloddveien 68 om felles planforslag. Planen tas derfor nå opp til behandling slik den foreligger.

Planforslaget som fremmes legger opp til en økning av tillatt bebyggd areal (BYA) fra ca 140 kvm til ca 500 kvm. Planforslaget gir ingen begrensning på antall kvm bruksareal (BRA). Dersom det bygges i to etasjer, slik tegningene viser, vil man kunne bygge inntil ca 900-1000 kvm bruksareal (BRA).

Planforslaget utfordrer dagens byggegrense og trekker ny byggegrense ca 9-12 meter nærmere sjøen enn dagens bebyggelse/byggegrense, og med en mye bredere (ca 20 m) sjøvendt/sydvendt fasade enn det som hjemles i dagens plan (ca 8 meter).

Planforslaget gir hjemmel til at ny bebyggelse kan planlegges med flatt tak ved at gesimshøyde tillates lik mønehøyde (m. g. = k(otehøyde) + x meter, slik som angitt i plankartet). Et resultat av dette er at fasader for ny planlagt bebyggelse blir høyere og større innenfor samme maksimale høydebegrensning, enn om man bygde med saltak og takvinkel jamfør krav i gjeldende reguleringsplan.

Vurderinger:

Planforslaget søker å omregulere en enkelt tomt (Soloddveien 66, gnr 200 / bnr 220) som er regulert til boligbebyggelse (enebolig) i reguleringsplan for Vesøya (PlanID43), vedtatt 10.11.1970. Det søkes omregulering for å gi hjemmel til en større enebolig, og med en annen utforming, enn det reguleringsplanen hjemler i dag.

Bolig

Eneboligtomten, som i det forelagte planforslaget nå foreslås omregulert, er i dag bebygd med en hytte som ble oppført på 60-tallet før gjeldende reguleringsplan ble vedtatt.

Tomten er i dag regulert til eneboligbebyggelse i reguleringsplan for Vesøya fra 1970. Reguleringsplanen mangler utnyttingsgrad i dagens forstand, men utnyttingsgraden er fastsatt gjennom sjablonger av tiltenkte nye boligbygg av den tidens eneboligstørrelse. Sjablongen anslås å være ca 140 kvm grunnflate/BYA. Byggegrenser anses å være bestemt til omrisset av de samme sjablongene.

Vesøya er, siden reguleringsplanen ble vedtatt i 1970, utbygd i stor grad uten at man har forholdt seg til utnyttelsesgrad og byggegrenser i sjablongene. Det er også de siste 15 årene dispensert fra bestemmelse om takform(saltak) og utnyttelse flere ganger, men majoriteten av de eksisterende husene følger fremdeles opp den eksisterende reguleringsplanens enhetlige bestemmelse om mønet tak (saltak).

Planforslaget er vedlagt relativt detaljerte hustegninger (vedlegg 04 og i planbeskrivelse). Disse tegningene ble presentert tidlig for kommunen og synes å danne et premiss for forslagstillers tilnærming til planprosessen og mulighetene for justering av reguleringsplanen. Dette er et uheldig utgangspunkt for å få til en god planprosess i et eksponert og utfordrende område i strandsonen. Det vurderes at dette ikke er riktig sted for et signalbygg, jamfør tegningene.

Selv om Vesøya er utbygd med en utnyttelse for eneboliger som for de fleste tomtene overstiger gjeldende sjablong, representerer planforslaget likevel en utnyttelse (43% BYA) som ytterligere og i stor grad overstiger det som er «gjengs» i området. Forslagstiller har valgt å sammenlikne sin foreslåtte utbygging på Soloddveien 66 med det som er bygd på nabotomten Soloddveien 64 (dispensasjon i 2007 og planendring i 2018);

Soloddveien 64; Kommunedirektøren mener utbyggingen på Soloddveien 64 ikke er representativ for området og bør holdes utenfor en vurdering av «strøkskarakter» og beregning av gjennomsnittlig utnyttelse for tomtene i området. Dersom alle tomtene skal gis en så høy utnyttelse i antall kvm BYA som 64 er gitt, vil Vesøya fremstå svært annerledes enn i dag og bryte med den øvrige bebyggelsen og strøkskarakteren. Vi snakker da om en formidabel transformasjon av dette området som samlet sett vil kreve at fortettingen vurderes samlet for hele planen/Vesøya under ett. Dispensasjonsvedtak fra 2007 for oppføring av ny bebyggelse på Soloddveien 64 ble gitt i en situasjon med underbemanning på Byggesak. Dispensasjonen ble heller ikke sendt på høring til statsforvalter (fylkesmann). I 2018 ble Soloddveien 64 omregulert med den hensikt å gi hjemmel til etablering av et badebasseng. I plankartet står det at utnyttelsen er satt til 42%, men den aktuelle bebyggelsen representerer en utnyttelse på 34% BYA om man legger tallene for bebygd areal fra matrikkelen til grunn, og under 30% dersom man legger til grunn målte arealer for de bygg som vises i grunnkartet. Det blir derfor ikke sammenliknbart å bruke 42% for andre tomtar (slik Soloddveien 66 nå gjør). Det vil være mer riktig å vise til at aktuell utnyttelse er 30-34% i Soloddveien 64, men selv dette er vesentlig høyere enn gjennomsnitt for øvrige tomtar i området

(22% BYA i Soloddveien 60-72).

Planforslaget for Soloddveien 66 bruker den regulerte utnyttelsen i 64 som sin målestokk for «likebehandling» og for maksimering av utnyttelse av sin tomt (som nå er foreslått med 43% BYA). Dette gir mulighet for en bebygd flate (fotavtrykk) på ca 500 kvm BYA. 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).

- Bruksareal BRA; Det foreliggende planforslaget for Soloddveien 66 gir med andre ord hjemmel til en utbygging som representerer inntil en femdobling av kvm BRA ift strøkskarakteren (gjennomsnittlig utnyttelse for de andre tomtene er 199 kvm BRA per tomt mot 900-1000 kvm BRA i planforslaget for Soloddveien 66).
- Bebygd areal % (Fotavtrykket til ny bebyggelse i % av tomtas størrelse); Det forelagte planforslaget for Soloddveien 66 gir tilsvarende hjemmel til en dobling av % BYA (fotavtrykket) ift strøkskarakteren (gjennomsnittlig utnyttelse for de andre tomtene); Fra det gjennomsnittlige 22% til 43% for Soloddveien 66.
- Bebygd areal kvm (Fotavtrykket til ny bebyggelse i antall kvadratmeter per tomt); Det forelagte planforslaget for Soloddveien 66 gir hjemmel til en utbygging som gir inntil en tredobling av antall kvm BYA per tomt (fotavtrykket) ift strøkskarakteren; 164 kvm per tomt i gjennomsnitt i området til 501 kvm for Soloddveien 66.

Tallene over framkommer av vedlegg «08_Tomteutnyttelse Soloddveien 60-72 - samlet vurdering»

Det nå forelagte planforslaget åpner for en enorm bygningsmasse for bare en boenhet. Dersom kommunen skal vedta reguleringsplaner som denne, som hjemler at det bygges 1 boenhet på 900-1000 kvm, så utfordrer dette miljø- energi- og planfaglige verdier og løsninger man ellers søker å oppnå for ny boligbebyggelse i sentrum; flest mulig boenheter på minst mulig areal. Ofte settes det et krav om etablering av et minste antall boenheter ved sentrumsnær bebyggelse, nettopp for å sikre at arealer i sentrum og sentrumsnære områder utnyttes effektivt for mest mulig boligbyggjering innenfor det som regnes som tålegrense for totalt bygningsvolum på tomte/i området. Høy grad av boligbyggjering i sentrum er i tråd med areal- og transportplanen (ATP-planen) og reduserer det totale transportbehovet per innbygger. Planområdet ligger i sentrumssone B i kommuneplanen og omfattes av «Byplanen» (kommunedelplan for Grimstad byområde).

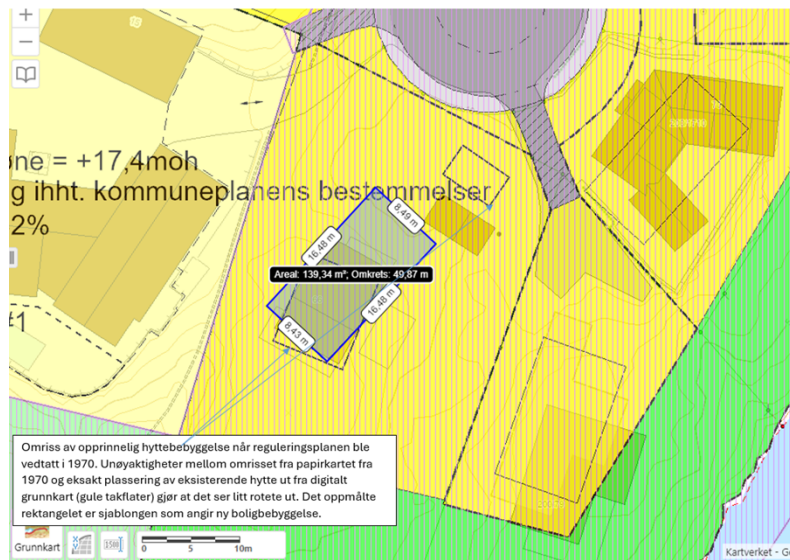
Kommunedirektøren stiller seg spørrende til at man skal tillate så arealkrevende boenheter i sentrum og mener at dette sentrumsnære området ikke er riktig sted for en bebyggelse med så få boenheter per utbygd bygningsvolum og fotavtrykk. Kommunedirektøren vurderer at denne eksponerte tomte er mer tjent med en mer stedstypisk utbygging/utnyttelse, jamfør gjennomsnittsverdiene i vedlagte vurdering av eksisterende strøkskarakter (vedlegg 08).

Kommunedirektørens vurdering er at utnyttelsesgraden er for høy på denne tomte i forhold til gjeldende strøkskarakter, og størrelse for en sentrumsnær enebolig er for høy ut fra krav til boligbyggjering og arealeffektivitet.

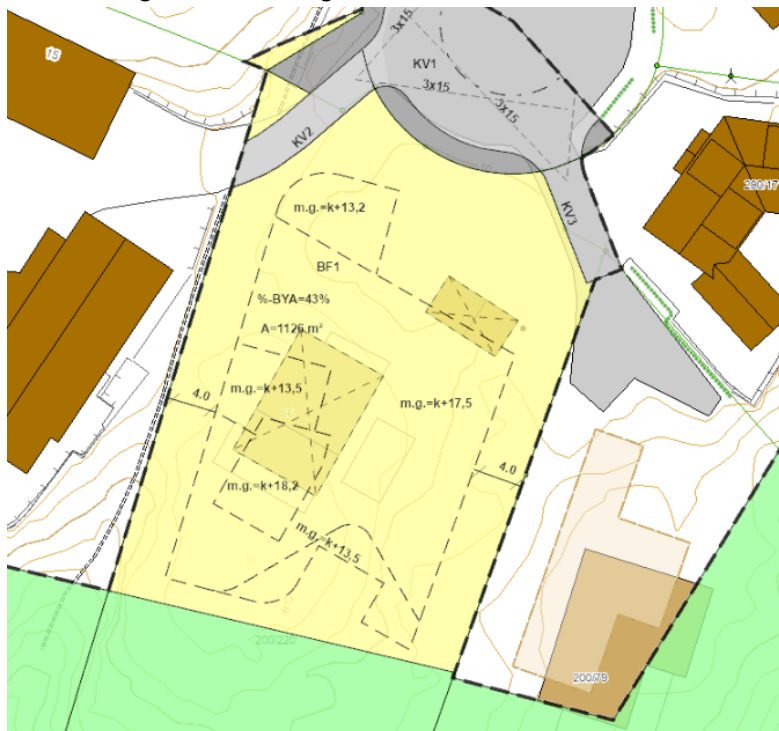
Kommunedirektøren vurderer at ny foreslått bebyggelse må reguleres med utgangspunkt i at den underordnes hensynet til å fremme friluftslivet langs sjøen. Det betyr at ny regulert bebyggelse må trekkes tilbake fra sjøen minst tilsvarende eksisterende fasade mot sjøen for dagens bygg på tomten. Uteoppholdsareal forutsettes løst og tilrettelagt innenfor regulert boligformål, og dette må tydelig skilles fra regulert friområde for allmenheten. Videre må ny regulert bebyggelse

underordnes eksisterende utbyggingsstruktur i området og gis grep som best mulig ivaretar landskapsbildet. Konkret må ny regulert bebyggelse redusere sitt fotavtrykk og deles mer opp i ulike bygningskropper og takflater. Videre må bebyggelsen dempes med å gi den en fargesetting i mørke naturfarger. Dersom ny bebyggelse reguleres til å følge en mer tradisjonell bebyggelse i tråd med bestemmelsene i gjeldende plan, med mønet tak og dempede/lavere gesimsfasader, vil man kunne vurdere bestemmelser som tillater en mer tradisjonell fargesetting på fasader/tak. Det vil være større toleranse for at nytt bygningsvolum kan tillates nedsprenget under eksisterende terreng fremfor å heve bygningshøydene over terreng mer enn dagens bygg.

Gjeldende reguleringsplan;

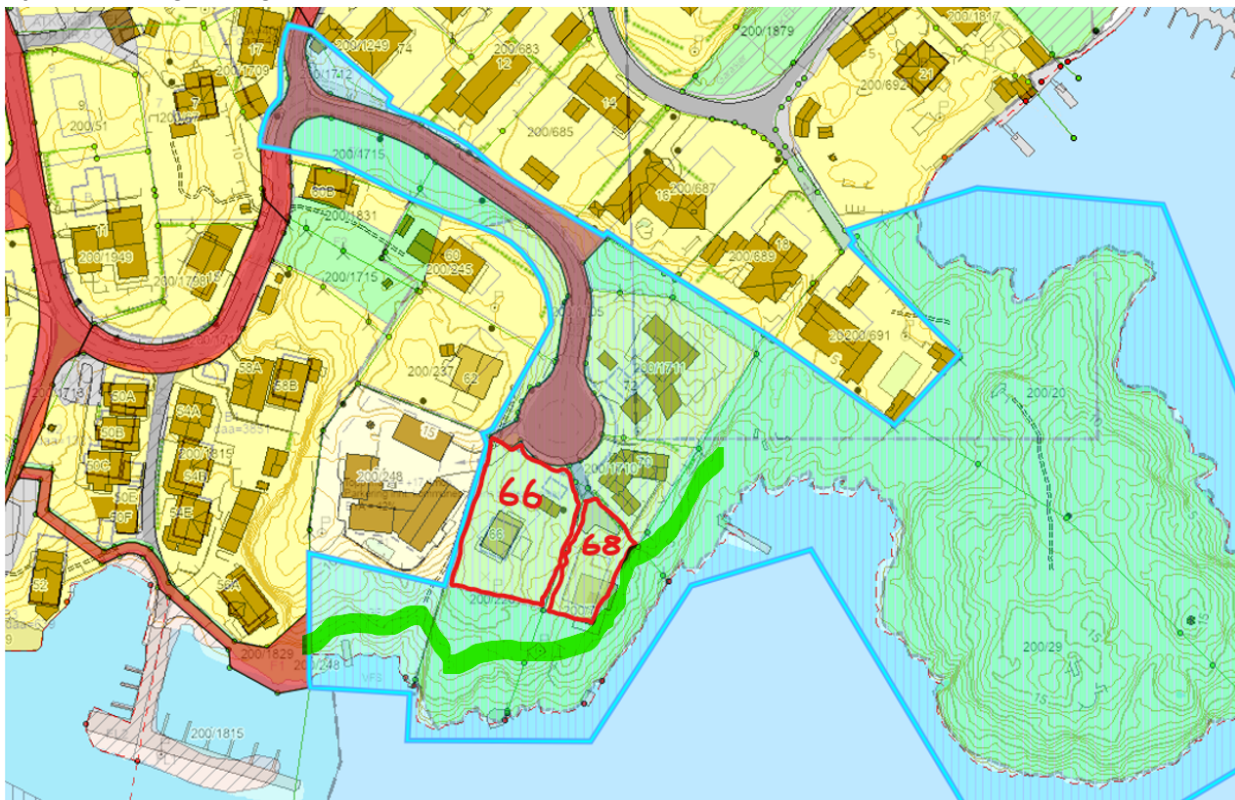


Planforslag til behandling;



Grønnstruktur

Gjeldende reguleringsplan;



Kartutsnittet over viser gjeldende reguleringsplan, kommunale eiendommer (rødt) og område som er meldt oppstart for planarbeid (blå strek). Tomtene for ny boligbebyggelse, Soloddveien 66 (og 68), er markert med manuelt påtegnet rød strek. Område hvor kommunedirektøren mener det er spesielt viktig å sikre/bedre allmenn tilgang til sjøen, syd for Soloddveien 64-68, er markert med manuelt påtegnet grønn markering.

I reguleringsplanen fra 1970 er det vedtatt en tydelig grønnstruktur langs sjøen. Dette prinsippet om en offentlig tilgjengelig grønnstruktur langs sjøen er videreført i planendringen for Vesøen Båtbygger som ble vedtatt i år 2000, hvor det ble regulert inn offentlig friområde i sjøkanten og området ble overdratt til kommunalt eie. Senere kommunedelplaner og kommuneplan har ikke samme detaljnivå, og har derfor ikke regulert grønnkorridor langs sjøen syd for Soloddveien 64-68. Forslagstiller gjør dette til et poeng for å diskreditere betydningen av denne grønnkorridorens funksjon og viktighet for det allmenne friluftslivet. Kommunedirektøren mener man ut fra manglende grønnkorridor her i de «grovmaskede» og overordnede planene, ikke kan trekke noen slutning om at denne grønnkorridoren fra reguleringsplanen i 1970 er blitt mindre viktig med årene. Kommunedirektøren vil også understreke at reguleringsplanen gjelder foran både kommunedelplan og kommuneplan når det gjelder blant annet byggeformål og friområde/grønnkorridor.

Utviklingen i området siden reguleringsplanen ble utarbeidet 1970 har vært ekspansiv. Behovet for en velfungerende sammenhengende grønnkorridor, med ferdsels- og oppholdsmuligheter for allmenheten langs sjøen, har styrket seg i takt med at hele Vesøya og resten av Grimstad sentrum er bygd ut i langt større grad enn det som lå i forutsetningene for planen i 1970. I dag er disse sammenhengende grøntområdene langs sjøen, nært til sentrum, av veldig stor betydning for dagens og framtidens innbyggere, for folkehelsa og for muligheten til korteste sammenhengende

friluftslivskvaliteter for byens innbyggere. Noe av utfordringene for det bynære friluftslivet er hindringer for å bevege seg sammenhengende langs sjøen over lengre strekninger. Samtidig er det bynære friluftslivet ikke fremmed for å bevege seg tettere på bygninger og boliger når ferdselsretten bare er tydeliggjort og merket godt. Å velge et forvaltningsperspektiv hvor man bare ser bakover mot den bruken som har vært i disse områdene, og hvor man ikke ser framover mot de mulighetene som ligger her for en stadig voksende befolkning i sentrum, vurderer kommunedirektøren å ikke ivareta allmenhetens interesser. I denne planprosessen, hvor man søker å regulere en høyere utnyttelse av boligtomt(er) i området, og opplevelsen av privatisering av strandsonen kan øke ytterligere, er det derfor ytterst viktig at grønnkorridoren langs sjøen reguleres sammenhengende på nytt for å legge til rette for en økende framtidig bruk av disse områdene for allmenheten og friluftslivet. Dette gjøres best ved å spesifikt sikre en trase i plankartet for kyststi/turvei gjennom grønnkorridoren. Denne kan da tydelig merkes og skilles for å unngå unødige konflikter med nærliggende boliger og for å tydeliggjøre ferdselsretten for allmenheten. Dette er helt i tråd med merknader fra statsforvalteren som peker på at *«det ved bygging i strandsonen samlet sett skal legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen»*.

En slik sammenhengende ferdsel i grønnkorridoren har noen begrensninger på grunn av topografien i området. Noen steder er det her begrensede alternativer for fremføring av en slik ferdselskorridor/kyststi. Dette gjelder i særlig grad på tomte til Soloddveien 68 hvor ferdselen må legges nært inntil huset for å få til en god passering. Det vil derfor være svært nyttig å regulere byggeområde for bebyggelse i Soloddveien 68 samtidig med grøntområdet forbi denne boligen, da man i en felles prosess mye bedre kan vurdere eventuelle fornuftige justeringer i grensedragningen mellom friområde og byggeområde (mellom grønt og gult formål). Kommunedirektøren har gjennom planprosessen så langt også påpekt dette behovet for samtidig regulering av Soloddveien 66 og 68, men så langt har konklusjonen fra forslagstiller vært at dette ikke er ønskelig fra deres ståsted. Årsakene bak denne konklusjonen er sammensatt, men kommunedirektøren vurderer at forutsetningene for en felles planprosess nå er bedre enn noen gang når Soloddveien 68 nå så tydelig uttrykker at de ønsker å være med i en felles reguleringsplan. Kommunedirektøren opplever at Soloddveien 68 i møte nå i januar utviser vilje til å finne gode løsninger for allmenhetens ferdsel forbi Soloddveien 68, og mener det ikke er stor risiko for at en innlemming av Soloddveien 68 i en felles plan vil forsinke planprosessen vesentlig for Soloddveien 66. Dessuten anses potensialet for samfunnsmessige gevinster gjennom en felles regulering som vesentlige. Kommunedirektøren anbefale derfor å sende reguleringsplanforslaget tilbake for inkludering av eiendom Soloddveien 68 og nærmere bearbeidelse av øvrige momenter som er påpekt i saksframstillingen.

Kommunedirektøren vurderer at viktigheten av grønnkorridoren langs sjøen syd for Soloddveien 64-68, og mulighetsrommet for en bedre tilrettelagt sti/turvei, ikke har fått riktig framstilling og vurdering i forelagt planbeskrivelse, plankart og bestemmelser. Dette må endres i tråd med kommunens tilbakemeldinger før ny behandling.

Friluftslivets sammenhengende ferdsel og mulighet for opphold langs sjøsiden må sikres gjennom innregulering av en trase for kyststi/turvei i den eksisterende regulerede grønnstrukturen langs sjøsiden.

Flyfoto 1999-2002;



Flyfoto 2021;



Teknisk infrastruktur

Infrastrukturen i området lider noe under at området ikke er tilpasset den fortettingen som har foregått i området over de siste 20 årene, og som nå ytterligere forsterkes gjennom regulering av økt utnyttelsesgrad.

Den regulerte snuplassen er ikke opparbeidet helt som den er regulert, og det mangler å regulere avkjørsler tilpasset eksisterende og framtidige forhold. Snøopplag er en utfordring som må løses bedre ved ytterligere fortetting. Kommunedirektøren mener derfor at snu-løsning i enden av Soloddveien må reguleres på nytt sammen med eksisterende og eventuelt nye avkjørsler til eksisterende og fremtidige boliger rundt dagens snuplass. En slik regulering må ta utgangspunkt i kommunens veinormal med eventuelle lokale tilpasninger.

Slokkevannkapasiteten for brannvesenet er noe begrenset i området. Fra ROS-analysen siteres; *«Avstanden fra brannvannuttaket til bolighus er 150 m målt langs kjørevei. Det preaksepterte ytelseskravet i TEK17 er maksimalt 50 m. Avbøtende forhold: 1) Det er tidsbesparende at brannkummen ligger i brøytet kjørebane og at brannslanger kan legges langs/i kjørevei. 2) Det vil ta relativt kort tid fra brann varsles til slukking kan starte siden det kun er ca. 1,8 km fra brannstasjonen til boligen, med utrykningstid antageligvis mindre enn 5 minutter.»*

Kommunedirektøren vurderer at slokkevannkapasiteten må vurderes nærmere opp mot den utnyttingsgrad som reguleres for ny bebyggelse. Slokkevannkapasiteten kan forbedres ved etablering av ny kum/uttak i Soloddveien, og dette må utredes nærmere og sikres gjennom nødvendige rekkefølgebestemmelser.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler å sende reguleringsplanforslaget tilbake for inkludering av hele eiendom Soloddveien 68 (inkludert boligformål) og nærmere bearbeidelse av følgende momenter;

- Det må reguleres en fungerende snu-løsning i enden av Soloddveien, sammen med eksisterende og eventuelt nye avkjørsler til eksisterende og fremtidige boliger rundt dagens snuplass; med utgangspunkt i kommunens veinormal.
- 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. Det må også vurderes innregulert andre konkrete tiltak rettet mot friluftslivet, som fiskeplass(er) og badebrygg(er).
- Ny bebyggelse må reguleres med utgangspunkt i at den underordnes hensynet til å fremme friluftslivet langs sjøen. Videre må den underordnes eksisterende utbyggingsstruktur i området og gis grep som best mulig ivaretar landskapsbildet. Konkret må ny regulert bebyggelse redusere sitt fotavtrykk og deles mer opp i ulike bygningskropper og takflater. Videre må bebyggelsen dempes ved å gi den en fargesetting i mørke naturfarger. Dersom ny bebyggelse reguleres til å følge en mer tradisjonell sørlandsstil, vil man kunne vurdere bestemmelser som tillater en mer tradisjonell fargesetting på fasader/tak. Det vil være større toleranse for at nytt bygningsvolum kan tillates nedsprenget under eksisterende terreng fremfor å heve bygningshøydene over terreng.
- Det må gjennom rekkefølgebestemmelser i større grad sikres tilstrekkelig slokkevann.