

From: "jorgen.skar@csc.as" <jorgen.skar@csc.as>
Sent: Thu, 5 Sep 2024 21:13:38 +0200
To: "Postmottak Grimstad" <Postmottak@grimstad.kommune.no>
Subject: Høringssvar på detaljregulering Langestrand 18/3713-148
Attachments: 20240825 skjerm bilde Grimstad kommune.png
Categories: TL

Det er ikke ofte du mottar e-post fra jorgen.skar@csc.as. [Finn ut hvorfor dette er viktig.](#)

Hei

Viser til høring for detaljreguleringsplan Langestrand. Vi har ikke fått noen tilbakemelding fra kommunene på våre spørsmål, se under. Vi vil dermed komme med følgende innspill til detaljreguleringen:

Vi er ikke negative til at det skjer en utvikling av område og ser at det er naturlig at det skjer en utbygging på ubebygde områder. Vi mener at det med små grep vil være mulig å gjennomføre utbyggingen på en måte som ivaretar utvikler og langt bedre tar vare på miljøet og menneskene rundt.

Parkering:

Planforslaget er svært uklart i forhold til hvilke offentlige parkeringsplasser som vil bli opparbeidet. Fremtidige tomtekjøpere har ingen initiativ til å opparbeide parkeringsplasser og planen gir ikke klare rammer å kontrollere at intensjonen med å opparbeide offentlige parkeringsplasser er fulgt i etterkant. Det må settes ett minimumskrav til antall parkeringsplasser som skal opparbeides, dette må være minst 8 stk. Parkeringsplassene må vises i plankartet. For at ikke alt tilgjengelig parkeringsareal blir benyttet til innkjøring til tomtene så må det settes en maks bredde på innkjørslene, dette bør være maks 2,5 meter. Det må settes en minimums bredde på O_SVT1 og O_SVT6 slik at det er mulig å gjennomføre kantparkering på hele strekket. Nå ser det ut som at arealet i nord som er avsatt ikke er bredt nok for kantparkering.

Takterrasser:

For BKS1 er det angitt «*Det tillates ikke takterrasse oppå øverste etasje.*» Tilsvarende bestemmelse må settes også for BKS2-7. Det vil være svært uheldig dersom det etableres takterrasser som ytterlige vil redusere privatlivets fred, de vil se rett ned på vårt og hyttenaboers opparbeidete uteareal på eiendommer nedenfor.

Lekeplass:

Lekeplassen som er foreslått har svært dårlige kvaliteter der den er foreslått plassert. Den ligger på ett trangt område på høyden, den er liten og planlegges dårlig utrustet. For å bedre ivareta trafikksikkerhet til barna bør den flytes lengre mot nord slik at den ikke ligger rett overfor en utkjøring, og man kunne da også lagt den slik at eksisterende stiforbindelser/adkomster til hytter kunne blitt opprettholdt i forlengelsen av lekeplassen.

Tilpasning til terrenget:

Vi kan ikke se at eksisterende natur blir særlig godt ivare tatt når det tillates at terrenget blir bearbeidet slik at det er 2 meter høye støttemurer også ett 1 meter høyt gjerde oppå der for tomtene BKS2-7. Disse murene vil bli skjemmende fra sjøsiden. Det burde vært stilt krav om en langt bedre tilpassing til eksisterende terreng. Dette ville ha redusert behovet for terrenginngrep

med sprengning og fyllinger med tilhørende massetransport/tungtransport. Terrengsnitt på veien er ikke det samme som terrengsnitt på midten av tomtene.

Fint med bekreftelse på e-post er mottatt.

Mvh

Eva Leibinger og Jørgen C. Skar, eiere Gnr 80 Bnr 96
Gosenstubben 35
4041 Hafrsfjord

Fra: jorgen.skar@csc.as <jorgen.skar@csc.as>

Sendt: torsdag 29. august 2024 11.00

Til: 'Hans.Tveitereid@grimstad.kommune.no' <Hans.Tveitereid@grimstad.kommune.no>

Kopi: 'postmottak@grimstad.kommune.no' <postmottak@grimstad.kommune.no>;

'lars.ole.hansen@grimstad.kommune.no' <lars.ole.hansen@grimstad.kommune.no>

Emne: Regulering Langestrand

Hei

Viser til høring for detaljreguleringsplan Langestrand.

Kan dere veilede oss litt i å forstå dette planforslaget.

Er det noen maksimal krav til bredde på innkjørsler til de nye tomtene? Det bør være maksimal 2,5 meter. Dette er av interesse da veldig brede innkjørsler vil gjøre at det er et svært begrenset areal igjen til parkering langs veien. O_SVT1 og o_SVT6. Kan dere også hjelpe med å vise avgrensningene til disse områdene. Det er vanskelig å lese av skissen hva som er hva, da det er mange henvisninger og mange linjer på skissen.

Vi mener det må settes ett minimumsantall parkeringsplasser som skal opparbeides innenfor o_SVT1 og o_SVT6, slik at det ikke blir noen tvil hverken for utbyggere eller andre senere å se at planens intensjon er oppfylt. Kan dere vise i kartet hvor mange parkeringsplasser det blir?

Nye husbyggere vil ha få, om noen, initiativer til å opparbeide mange plasser.

Er det riktig forstått at o_SVT1 og o_SVT6 skal opparbeides i en bredde på 3 meter i hele strekket?

Vil det være mulig for utbyggere å bygge takterrasser på BKS2-7? Dette vil være svært uheldig da det vil ytterligere redusere privatlivets fred, de vil se rett ned på vårt opparbeidete uteareal på eiendom nedenfor.

Når jeg skulle ta opp tråden å finne dokumentene gikk jeg inn på kommunens nettsider. Her lå saken som ferdig behandlet, er det en grunn til at denne saken nå ikke ligger åpen for allmenheten?

Med vennlig hilsen

Jørgen C. Skar (eier av Krågevigstien 28)

Gosenstubben 35
4041 Hafrsfjord
Norway

+ 47 90 09 90 54

<u>Kommune</u>				
<u>Campus park</u>	07.11.2023	Planforslag	Besluttet offentlig ettersyn	314
<u>Hove hyttefelt og friluftsområde</u>	07.11.2023	Planforslag	Besluttet offentlig ettersyn	327
<u>Homborsund brygge og nærmiljøseier</u>	07.11.2023	Planforslag	Besluttet offentlig ettersyn	319
<u>Endring av reguleringsplan for Østerhus–Morviga, del av område N1 (del av Bibelskoleområdet)</u>	31.10.2023	Endelig vedtatt arealplan	Vedtatt mindre endring	300
<u>Gang- og sykkelvei langs Homborsundveien</u>	12.10.2023	Endelig vedtatt arealplan	Vedtatt mindre endring	298
<u>Ekelunden</u>	25.09.2023	Planlegging igangsatt	Forslag tatt til behandling	280
<u>Strandfjorden - Møllepynten</u>	15.09.2023	Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning	mottatt klage	367
<u>Grefstadveien 13</u>	05.09.2023	Endelig vedtatt arealplan	Ikraftsatt	320
<u>Brunåsen, Støle</u>	05.09.2023	Endelig vedtatt arealplan	Ikraftsatt	354
<u>Moy Moner Grimstad, 39/45</u>	29.08.2023	Planforslag	Besluttet offentlig ettersyn	332
<u>Bergimellom</u>	11.07.2023	Endelig vedtatt arealplan	Vedtatt mindre endring	311
<u>Omre industriområde delområde B16-B19</u>	04.07.2023	Planforslag	Besluttet offentlig ettersyn	362
<u>Torskeholmen</u>	20.06.2023	Planforslag	Besluttet offentlig ettersyn	305



AGDER
fylkeskommune

GRIMSTAD KOMMUNE
Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Dato: 06.09.2024
Vår ref: 20/09640-10
Deres ref: 18-3713-148
Saksbeh.: Ingunn Dahlseng Håkonsen

Grimstad kommune - Innspill til ny høring og offentlig ettersyn etter klagebehandling og oppheving av tidligere vedtak av detaljregulering for Langestrand

Viser til oversendelse 1.7.2024.

Plansaken gjelder fortetting og ny boligutvikling på Langestrand. Det ligger to eksisterende boliger i området og det planlegges fortettet med ytterlig 7 nye boenheter. I nytt forslag er følgende justert:

- Nye stiforbindelse mot friområde og eksisterende fritidsboliger i øst
- Illustrasjoner som viser mulighetsrommet i bestemmelsene
- Andre justeringer i formål, bestemmelser og plankart

Fylkeskommunedirektøren viser til uttalelse datert 6.4.2020 fra tidligere høring av saken og har vurdert saken ut fra vesentlige regionale og nasjonale interesser. Endringene som er gjort, er en forbedring av planen og vi har ingen videre merknader.

Med hilsen

Ingvild Nina Skjong
Avdelingsleder
Plan

Ingunn Dahlseng Håkonsen
Rådgiver
Plan

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: STATSFORVALTEREN I AGDER

Besøksadresse:
Tordenskjolds gate 25 4612
KRISTIANSAND S

Postadresse:
Postboks 788 Stoa, 4809 Arendal

Telefon:
+47 38 05 00 00

E-post:
postmottak@agderfk.no

Org.nr.:
921 707 134

Nettsted:
www.agderfk.no

Sak: Klage på detaljregulering for Langestrand

I utgangspunktet var jeg positiv til detaljreguleringen, men nå har reguleringen utviklet seg i en retning jeg ikke synes er akseptabel pga tapt havutsikt.

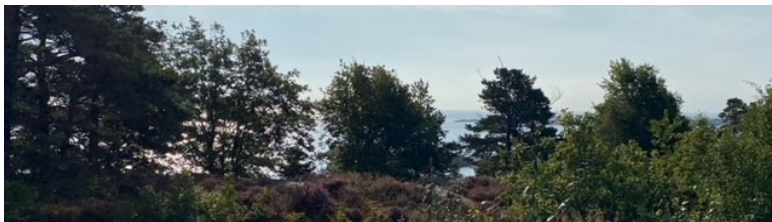
3.3 Grønnstruktur

Bestemmelser for grønnstruktur GN1, o_GF og o_GF1

- «Innenfor GN1 og o_GF og o_GT1 tillates grunneier å hogge for å tynne/vedlikeholde områdene.»

Det er en stor jobb for grunneiere å holde området vedlike slik at ikke bakenforliggende eiendommer mister havutsikt, og holde fremkommelighet god for turgåere.

- ✓ Havutsikten er betraktelig redusert pga av kratt som har vokst/vokser opp.



Bildet tatt fra stuevinduet morgenen 25.august 2024

- ✓ Det er vanskelig for turgåere å komme seg frem både på stien og til fjelltoppen pga tett vegetasjon.

1. Forslag til løsning:

Vi naboer må gis tillatelse til å tynne ut.
eller

2. Forslag til løsning:

Arealet grøntområdet o-GF er ikke stort.

Siden o_GF ligger mellom gnr/bnr 80/283 (grunneier: Grimstad Kommune) og o_GT1 er det naturlig og riktig at kommunen bør være eiere av buffersonen mellom eldre og nyere byggefelt.

Kommunen har satt klare retningslinjer for GN2 og o_GF1.

Grimstad kommune bør derfor være eiere av grøntområdet.

3.2 Samferdselsanlegg

«Beplantningen på egen eiendom skal ikke overstige 0,5 m over tilstøtende vegs nivå.»

Dette gjelder for tomtene BKS 2-7.

Her er det lagt inn en bestemmelse på hele eiendommen.

Forslag:

Tomtene som ligger foran oss mot sjøen i Skjærgårdsveien må få samme bestemmelse angående beplantning som tomtene BKS 2-7.

Grunnen er igjen at vi i Skjærgårdsveien skal få bedre havutsikt.

3.1.4 Bestemmelser for frittliggende småhusbebyggelse BFS2

Er dette et småhus?

Som jeg har forstått er småhus på et plan med en liten bygningsstørrelse.

BFS2 har en grunnflate på ca. 294m², underetasje, hovedetasje + loft.

Det er ikke det jeg forstår som småhus.

BYA har økt med 10% altså til 35%.

Forslag til løsning:

- La overskriften 3.1.4 bestemme.
- Loftetasjen tas ut av planen.
- 0 utvidelse av areal på huset og BYA

Grunnen: havutsikten blir enda mer redusert.

Før var ønsket om å unngå silhuettvirkninger/bygningsprofiler av hus fra sjøen, det skulle være forsiktig utnyttelse med tanke på volum og høyde, og det skulle tas hensyn til bakenforliggende hus.

Det bør være forutsigbart for vi som allerede har fulgt en reguleringsplan og betaler mer eiendomsskatt pga havutsikt.

Mvh

Rannveig Marthinsen

Skjærgårdsvei 21

Holvika

4879 GRIMSTAD

Stine og Sindre Kvale
Langestrand 45
4879 GRIMSTAD

Grimstad, 06.09.24

Grimstad Kommune
Plan, miljø og landbruk
v/saksbehandler Hans Tveitereid
Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Merknader til ny høring og offentlig ettersyn etter klagebehandling og oppheving av tidligere vedtak - Detaljregulering for Langestrand, ref: 18/3713-148

Innledningsvis ønsker vi å poengtere at vi ikke er imot at deler av området omreguleres og herunder tilrettelegges for fortetning. Det er imidlertid fortsatt forhold som vi reagerer sterkt på, og som vi mener må på plass for at planforslaget skal hensynta berørte parter, samt allmennhetens interesser.

Først ønsker vi å følge plansjefens anbefaling om å se på egne interesser ettersom vi tvinges med i planforslaget. Avslutningsvis velger vi å nevne et par punkter som vi mener bør justeres for å sikre en god reguleringsplan som hensyntar allmennhetens interesser.

Kort oppsummert ber vi om at det følgende endringer gjøres i planforslaget:

- Snuplassen beholdes fremfor å endre til vendehammer da en vendehammer vil redusere trafiksikkerheten betydelig
- BKS1:
 - o Omgjøres til grøntareal/friområde, eller
 - o Spesifisering i planbestemmelsen om at garasjen må være frittliggende, og ikke kan ligge under boligens to etasjer. Dette for å redusere terrenginngrepet.
- BYA endres til 40 % på BFS1
- Mbh økes til k+44,90 på BFS1
- Lekeplass forbedres
- Feltnavn og betegnelser i plankart og bestemmelser ryddes opp i

Dagens snuplass beholdes for å sikre trafiksikkerheten

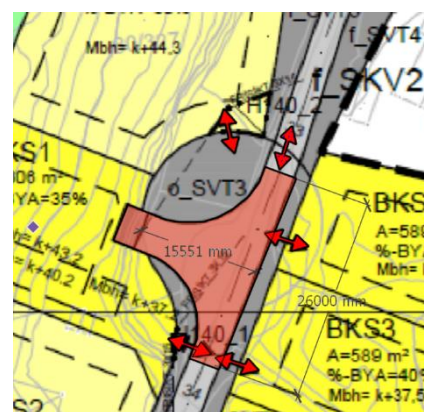
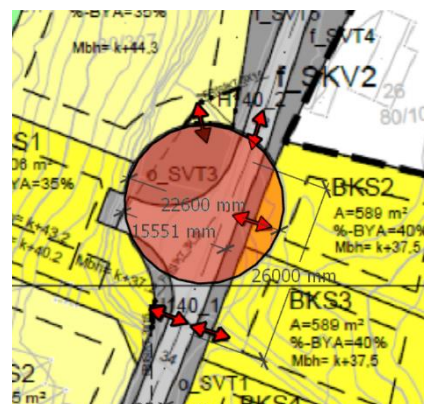
Som en del av prosessen for å legge til rette for nye boliger, særlig BKS1, er det i planforslaget lagt til grunn å endre dagens snuplass til «vendehammer». Det kommer frem av saksfremlegget for første gangs behandling side 8 avsnitt 5, at kommunens samferdselsavdeling anbefaler å beholde dagens snuplass på bakgrunn av vurderinger knyttet til driftsforhold og trafiksikkerhet.

Etter offentlig ettersyn er det gjort en ny vurdering av samferdsel som nå anbefaler at vendehammeren endres til en snuplass. Selv om en snuplass med avkjørsler også vil være i strid med veinormen vurderes en snuplass dimensjonert for liten lastebil å være den beste løsningen i området. Dette begrunnet i driftsforhold og trafiksikkerhet da en snuplass vil medføre at brøytebiler og andre kjøretøy av større dimensjoner lettere kan manøvrere med tanke på brøyting. Snuplass vil også medføre at de større kjøretøyene unngår å rygge for mye og får et bedre overblikk av trafikkbildet med mange avkjørsler.

Vi reagerer sterkt på at det til tross for samferdsel sin anbefaling legges opp til å endre dagens snuplass til «vendehammer», noe som vil gå på bekostning av naboer, og våre barns trafiksikkerhet. Vi kan heller ikke se at det er argumentert med hvilke fordeler man mener en «vendehammer» vil gi som er viktigere enn ulempene. Våren 2016 ble Grimstad kommune sertifisert som «Trafikksikker kommune», og godkjent på nytt høsten 2022. Vi har tidligere stilt spørsmål om hvordan kommunedirektøren kan stå inne for denne sertifiseringen og samtidig gå mot sin egen samferdselsavdelings anbefaling hva gjelder trafiksikkerhet. Dette står fortsatt ubesvart.

I forsøk for å forstå vurderingen som er gjort fra forslagstiller side for å forsvare «vendehammer», fremfor dagens snuplass finner vi kun vurderingen i planbeskrivelsen. I planbeskrivelsens kapittel 3 under «Snuplass/ Vendehammer» (s.24) finner vi følgende påstander:

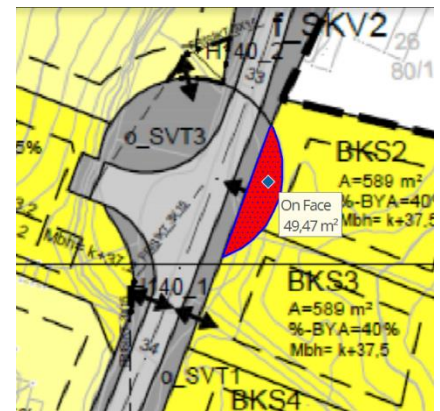
- Påstand 1: «Et alternativ med en sirkulær snuplass mener vi vil forverre trafiksikkerheten betraktelig»
 - Uenig: I en snuplass er det ikke behov for å rygge, derimot må man rygge for å snu i en vendehammer.
- Påstand 2: «En snuplass vil kreve totalt fem avkjørsler til private areal fra snuplassen»
 - Uenig: Snuplassen vil ha tre utkjørsler, som er det samme som foreslått «vendehammer». Forskjellen er at «vendehammeren» legger opp til at man rygger inn i arealet til den ene av avkjørslene, fremfor å kjøre fremover som man gjør i en snuplass.
- Påstand 3: «Vendehammeren er iht. kommunens veinormal, bortsett fra avkjøringen til en privat eiendom»
 - Uenig:
 - «Vendehammeren» vil ha tre utkjørsler, ikke en.
 - Vendehammer skal plasseres i enden av en blindvei, men i denne «vendehammeren» går vegen videre til boligene innerst i Langestrand.
 - Vendehammer skal ha to blindlommer for snø-depot, denne «vendehammeren» har bare et snø-depot



- Påstand 4: Under 4.2 Trafikale forhold, «Snuplassen er oppgradert av kommunen til slik den er i dag: En halvsirkelformet snuplass brukt som vendehammer»
 - Uenig: Deler av snuplassen er kun gruslagt, men den blir likefylt brukt som snuplass uten behov for rygging.
- Påstand 5: «Vi mener derfor at bruk av vendehammer her representerer et godt eksempel på kompromiss mellom plassbehov, funksjon og sikkerhet»
 - Plassbehov: Det er riktig at vendehammerne «friger» ca 50 kvm som overdras fra kommunalt eie til privat og boligformål.
 - Sikkerhet: Det er hevet over enhver tvil at rygging i et boligfelt hvor små barn ferdes er mindre trafiksikkert enn å kjøre fremover. Dette sammen med samferdsel sin vurdering om å beholde dagens snuplass taler for seg selv.

Det er åpenbart at endring til vendehammer er fordelaktig for tiltakshavers eiendom ettersom deler av snuplassen (ca. 50 kvm) overdras fra kommunalt eie og omgjøres til boligformål i planen. Ved å beholde dagens snuplass vil man imidlertid sikre trafiksikkerheten og leve opp til sertifiseringen som en trafiksikker kommune. Planforslaget vil fortsatt sikre tilstrekkelig fortetning gjennom utvikling av tomtene BKS2-5 som ikke kommer i større konflikt med dagens snuplass, enn foreslått vendehammer.

Vi som bor her og har små barn, synes det er særdeles bekymringsverdig at kommedirektøren ikke setter trafiksikkerheten til våre barn høyere enn usle 50 kvm boligformål. Dersom det konkluderes med at «vendehammeren» er den beste løsningen ber vi om at kommedirektørens vurdering av fordeler og ulemper med «vendehammeren» i forhold til snuplass listes opp i kommende saksfremlegg slik at dette tydelig kommer frem for alle berørte parter.



BKS1 bør endres til grøntareal/friområde eller spesifisering av garasje

Vi ber om at BKS1 endres til grøntareal/friområde. Til tross for at man ønsker fortetning må ikke dette gå på bekostning av «fortetning med kvalitet». Vår oppfatning er at ulempene ved å legge en bolig her er større enn fordelene:

- Massive terrenginngrep: for å kunne realisere bolig slik detaljreguleringen legger opp til vil terrenginngrepet bli betydelig. Planbeskrivelsen henviser til at nabohuset (BFS1) er bygget som et argument for at det er mulig å bygge på denne tomten. Boligen på BFS1 har imidlertid ikke medført i nærheten av så store terrenginngrep som det vil bli nødvendig å foreta ved bolig på BKS1. BKS1 vil potensielt måtte sprengne hele 10 meter ned (fra kote 43 i bakkant til kote 33 veinivå) dersom man velger å bygge garasjen under huset. I tillegg til å ødelegge eksisterende natur vil terrenginngrepet innebære betydelig risiko både under sprengning og for fremtidig stabilitet for naboeiendommene. Dette bekymrer oss.
- Planbeskrivelsen viser ikke gode illustrasjoner av foreslått bolig. Vi savner snittgrunnlag som viser hvor betydelig terrenginngrepet blir. Dette er etterspurt ved flere anledninger, men det virker ikke å være ønskelig å gi beslutningstakerne godt nok grunnlag for å kunne vurdere det betydelige terrenginngrepet. En spesifisering av at garasjen må være frittliggende, og ikke kan ligge under boligens to etg, vil kunne redusere terrenginngrepet betydelig.

- En annen bekymring er at byggegrensen mellom BKS1 og BFS2 er satt til kun 2 meter. Dette tyder på at tomten i utgangspunktet ikke er egnet for utbygging, og at prosjekterende har måttet gjøre betydelige tilpasninger i forsøket på å gjøre prosjektet gjennomførbart. Slike kompromisser indikerer at denne tomten ikke er passende for fortetning av høy kvalitet.
- Eiendommen fungerer i dag som en grønn lunge i et etablert boligområde. Denne grønne lungen kan i forbindelse med utbyggingen i ny plan bidra til å opprettholde områdets estetiske verdi. Det å fortette med enda en bolig her vil ikke bare redusere tilgjengelig grøntareal, men også svekke det naturlige miljøet i nabolaget.
- Frisiktlinjer er ikke iht. veinormalen: slik vi leser det er ikke informasjon om frisiktlinjer i saksfremlegget/ plankartet korrekt. Grimstad kommune sin veinormal kapittel 1.8 stiller krav til frisiktarealer hvor prosentmessig stigning / fall påvirker frisiktkravet. Planforslaget viser frisiktlinje 3x15, men har ikke hensyntatt korrekt stigning eller at siktlinjen skal gå til midten av adkomstvei. Dette er nok et moment som vi med stor bekymring ser at forringer trafiksikkerheten i området.
- VA – Kommunalt nett: Det vil ikke være naturlig fall til kommunalt VA nett fra denne eiendommen. Realisering av denne eiendommen forutsetter dermed at det etableres pumpehus/kum som en del av infrastruktur og teknisk anlegg slik planforslaget legger til grunn. Plassering av et slikt pumpehus/kum er imidlertid ikke hensyntatt i planen. Hvor er dette tiltenkt plassert?

Basert på overstående punkter mener vi ulempene klart er større enn fordelene ved en ekstra bolig. I tillegg vil man ved å beholde denne tomten som grøntareal kunne legge til rette for offentlig parkering i ytterkant av snuplassen mot BKS1 og BFS2. Vi ber derfor om at BKS1 omgjøres til grøntareal/friområde. Dersom dette ikke hensyntas ønsker vi at det i planbestemmelsen for BKS1 spesifiseres at garasjen må være frittliggende, og ikke kan ligge under boligens to etg, slik at terrenginnrepet reduseres.

BYA for BFS1

Hensikten med BYA begrensning er blant annet å sikre tilstrekkelig grønt- og uteomhusareal. For BKS2-5 er det vurdert akseptabelt med 40 % BYA, mens resterende eiendommer ligger inne med BYA-prosent på 30 og 35 til tross for at disse er større. I tillegg har man på BKS2-5 redusert avstandskravet ved at byggegrensen er satt 3 meter fra tomtegrensene. Man skulle tro at dersom man anser uteomhusarealet tilstrekkelig med 40 % BYA begrensning for de disse minste tomtene så bør det være akseptabelt med tilsvarende for øvrige tomter i samme reguleringsplan.

Dersom målet med BYA begrensningen i planen hadde vært å redusere bygningsvolum, kan vi ikke se at det å tillate loftetasje og bygningskropp på inntil 32m lengde (byggegrensen), uten ryggdekning av bakenforliggende terreng, hadde vært ønskelig (som er tilfellet på BFS2 i planforslaget).

Vi ber om at BYA-prosent for vår eiendom, BFS1, settes til 40 %.

Mbh for BFS1

I dagens gjeldende reguleringsplan for vår bolig BFS1 ligger det ikke spesifisert mbh. Planforslaget «Detaljregulering Langestrand» legger opp til mbh +44,3. Etter å ha bodd 3 år i vår bolig BFS1 merker vi en utfordring med tette nedløp grunnet flatt tak og høye trær med mye blader på naboeiendommene. I denne forbindelse ser vi at det kan være hensiktsmessig å ha rom for å

eventuelt endre takvinkel, slik vi hadde hatt muligheten til i gammel plan som er uten kotehøyde. Vi ønsker derfor å be om at mbh på BFS1 økes til +44,9. Det kan nevnes at høyeste bakenforliggende terreng for BFS1 ligger på kote +45,0. Endringen vil derfor medføre minimal ulempe for boliger i bakenforliggende område hva gjelder utsikt ettersom parapeten kan fjernes ved en annen takvinkel/takkonstruksjon.

Vi ønsker her å påpeke at mbh på tiltakshavers bolig (BFS2) i løpet av reguleringsprosessen økt til +46,5 til tross for at bakenforliggende terreng er +43,1. Denne økningen medfører ulempe for bakenforliggende boliger. Vi aksepterer at kommunedirektøren har vurdert at mbh kan økes på BFS2, men opplever det som tydelig forskjellsbehandlingen dersom mbh på BFS1 nå ikke også økes.

Dette bør være et nøkternt krav fra en part som tvinges med i planen fremfor å be om total likebehandling i form av muligheten for en loftsetasje på BFS1 tilsvarende hva BFS2 nå får.

Lekeplassen

Vi mener den foreslåtte planen ikke ivaretar barnas behov på en tilfredsstillende måte hverken gjennom utforming eller plassering av lekeplass. Videre er illustrasjonene i planbeskrivelsen misvisende da de viser utstyr som ikke faktisk er tiltenkt plassert på lekeplassen. Den planlagte lekeplassen er en smal stripe på kun 50 kvm med krav om kun en sittebenk og en sandkasse. Dette er etter vår mening altfor begrenset og tilfredsstillende ikke de behovene barn i området har for variert og stimulerende lek. Plasseringen, mellom BKS5 og BKS6 er bak en garasje og mellom to eiendommer med ulike planeringshøyder. Dette gir svært dårlige solforhold og begrenset plass for lek og aktivitet. Det hevdes at lekeplassen vil få utsikt. Dette er imidlertid svært usikkert ettersom beboere på den tilstøtende tomten vil kunne plante vegetasjon eller annet som kan blokkere denne utsikten. Dette må anses rimelig sannsynlig med tanke på at deres hage og uteomhusareal ligger foran lekeplassen ut mot utsikten.

Det er ikke tvil om at planen var trukket, og ved korrekt saksgang med ny oppstart ville man måtte ha forholdt seg til Kommuneplanens arealdel 2019-2031, og ikke Kommuneplanens arealdel 2015-2027 som var gjeldene ved oppstart i 2018. En lekeplass fra Kommuneplanens arealdel 2019-2031 ville medført at lekeplassen ville vært minimum 200 kvm og faktisk ha tilført området kvalitet, i motsetning til lekeplassen i dagens planforslag.

Hvilke fordeler mener kommunedirektøren det er ved foreslått plassering fremfor f.eks. mellom BKS3-4 eller BKS4-5? Vår oppfatning er at man ved å flytte lekeplassen f.eks. til mellom BKS3-4 eller BKS4-5 vil kunne sikre bedre solforhold, utsikt og luftighet, som er essensielt for en trivelig og brukervennlig lekeplass.

Vi ber om at lekeplassen utformes med større areal og bedre utstyr, samt at plasseringen revurderes. Vi ber også om at de settes minimumskrav til utstyr inkludert sittebenk, sklie og huske slik at lekeplassen faktisk blir et attraktivt og funksjonelt område for lek.

Feltnavn og betegnelser i plankart og bestemmelser

Vi stusser fortsatt på enkelte betegnelser/tegnforklaringer som ikke ser ut til å henge sammen i plankartet og planbestemmelsene. Det ble spesifisert i kommunestyrets vedtak fra 7. februar 2024 i sak 24/8 at «Benevnelser på formålsområdet gjennomgås og korrigeres slik at de korresponderer mellom plankart og bestemmelser». Vi kan ikke se at dette er tilstrekkelig fulgt opp i planforslaget.

Det kan f.eks. nevnes at O_SVT2 og O_SVT3 kun er spesifisert i plankartet, men ikke omtalt i planbestemmelsene. Videre er o_SVT og o_SV1 nevnt i planbestemmelsen, men vi kan ikke finne denne i plankartet. Det er derfor fortsatt uklart hvilket formål som er tiltenkt disse og om de kan benyttes felles av alle boligene i planområdet.

Videre savner vi klarhet i hvor det er tiltenkt offentlige parkeringsmuligheter. Det fremkommer av planbestemmelsens 3.2 at området o_SV1 og o_SVT6 «kan brukes til offentlig kantparkering der den er 3 m bred». Først og fremst kan vi ikke finne noe o_SV1 i plankartet. Uansett bør det her det spesifiseres i plankartet hvor man mener at veien er bredere enn 3 meter da vi er usikre på om dette i realiteten er tilfelle noe sted i planområdet, bortsett fra o_SVT6.

Avslutningsvis oppfatter vi at arealet f_SVT4 og f_SVT5 ifølge planforslaget er felles areal. Betyr det da at dette arealet er disponibelt for samtlige av boligene i planområdet?

Med vennlig hilsen,
Sindre Kvale og Stine Ervik Kvale

MERKNADER PÅ FORSLAG TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR LANGESTRAND

Som eier av boligen bak tiltakshaver sin bolig (tomt BFS2) er vi opptatt av hvordan forslaget til planen vil påvirke innsyn, solforhold og utsikt for oss som bor i Skjærgårdsveien.

I meldingen om ny høring og offentlig ettersyn for Detaljregulering for Langestrand står følgende: "Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for fortetting i eksisterende boligbebyggelse med blant annet tosidig utbygging av Langestrand." Med denne entydige hensikten skal ikke eksisterende bebyggelse inngå i planen.

På tomt og BFS2 er det allerede eksisterende bolig. I forslaget til ny plan økes høyden med 0,6m. BFS2 legges opp til å ha en grunnflate på hele 294,7 m² (35% BYA). Med underetasje, hovedetasje samt loftetasje har dette potensiale til å bli et **gigantisk hus på nærmere 900m²**. I tillegg åpner planen også opp for bygge takterrasse på BFS2 sin garasje. Selv om garasjens tak maksimalt skal ligge på kote 42, vil dette utvilsomt hindre utsikt, samt gi innsyn i til vår hage og stue. Som vist i figur 13 i planbeskrivelsen, vil nesten hele bredden av tomten kunne bli bebyggt. Her tas hele vår utsikt bort.



Figur 1: Utsnitt av figur 13 i planbeskrivelsen

Dette er ikke greit for naboene i Skjærgårdsveien. Innsyn, solforhold og utsikt blir påvirket i negativ retning. Sett fra vår hage vil dette ta så godt som all utsikt. **BFS2 (og for den del BFS1) inngår ikke som en del av hensikten med forslaget til ny detaljregulering for Langestrand og må tas ut av forslaget.**

Friområde o_GF, ref figur 12 side 15 i planforslaget, er et smalt område, en buffersone mellom Langestrand og Skjærgårdsveien. Dette område er i dag delt mellom tiltakshaver og Grimstad kommune som eier hver sin del. Tiltakshaver sin andel må overføres til Grimstad kommune. Det blir helt feil at en del av et friområde eies av en privatperson, noe som er med på å privatisere området. Det er mest naturlig at områder regulert til friområde i boligfelt eies av kommunen. Dette for å ha en bedre forutsigbarhet samt sikre en bedre fremkommelighet for allmenheten.

Dersom det fremlagte planforslaget til nye boliger/utvidelse av eksisterende bolig blir vedtatt må ulempene reduseres mest mulig for naboene. For oss i Skjærgårdsveien er det viktig å begrense tap av utsikt og solforhold. Det må det legges inn begrensninger på beplantning/trær. Gjelder BKS1 og BFS2. Maks høyde må settes til 1 meter.

Mvh

Geir og Kristin Holla
Skjærgårdsveien 21B
4879 Grimstad



Grimstad kommune Byggesaksenheten

LILLESANDHUS AGDER AS
Opplandsveien 20
4877 GRIMSTAD

Kontaktperson

Dato: 15.06.2021
Vår ref: 20/12188-4
Deres ref:
Saksbeh.: Tom Berge

80/93 - Langestrand 86 - Dispensasjon og tillatelse til fradeling - Odd Bjørn og Åse Ingeborg Ness

Tiltakssted: Langestrand 86

Tiltakshaver: Odd Bjørn Ness, Langestrand 86, 4879 GRIMSTAD
Åse Ingeborg Ness, Langestrand 86, 4879 GRIMSTAD

Tiltakstype/-art: Opprettelse av ny grunneiendom

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4, bokstav d), og § 21-4, tillatelse til fradeling fra gbnr 80/93. Det vises til søknad mottatt 27.11.2020 og tilleggsopplysninger mottatt 28.01.2021 og 03.06.2021.

Bygningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra regulert byggegrense.

Som vilkår for dispensasjonen settes at ny eiendomsgrense ved garasjen settes 1 meter fra bygningslivet og ellers følger regulerte tomtegrenser og formålsgrensa mot friarealet.

Som vilkår for tillatelsen settes at behandlingsgebyr etter pbl. § 33-1 er innbetalt.

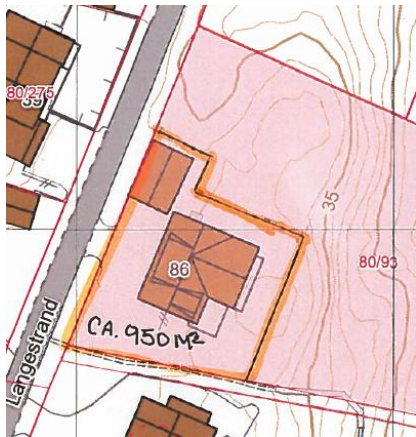
Bygningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt i kommunestyrevedtak av 05.09.2016.

Fakta

Det søkes om opprettelse av ny grunneiendom ved fradeling av cirka 950 m² på gbnr 80/93. Ny grunneiendom er bebygd med bolig og garasje. Resterende del av gbnr 80/93 er cirka 2800 m² hvorav rundt 600 m² er regulert til boligformål. Årsaken til fradeling er at tiltakshaver ønsker å føre opp en bolig på dette arealet.

Kontaktinformasjon: www.grimstad.kommune.no
Postadresse: Postboks 123, 4891 GRIMSTAD
Besøksadresse: Arendalsveien 23, 4878 GRIMSTAD
Org.nr.: 864964702

Telefon: +47 37 25 03 00
E-post: postmottak@grimstad.kommune.no



Omsøkt fradeling



Kartutsnitt med regulerte tomte-, formåls- og byggegrenser, samt hele eiendommen (gult omriss)

Langestrand er kommunal vei. VA-ledningene i veien er kommunale – Dette ble avklart i epost av 03.06.2021 fra kommunaltekniske tjenester v/Geir Knudsen.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er regulert til boliger, og en mindre del til friområde, gjennom reguleringsplan for Østerhusmonen I og II, P-25, ikraftsatt 30.08.1984. Eiendommen ligger i planens felt E. En del av eiendommen i retning sjøen ligger utenfor reguleringsplanen og er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) og underlagt hensynssone friluftsliv.

Planen har regulerte tomtegrenser og byggegrense mot friområdet. Plankartet er påtegnet omriss av planlagt bygg – som inntolkes som utnyttingsgrad. Bebyggelsen skal plasseres innfor regulerte byggegrenser der slike finnes, jf. reguleringsbestemmelsene § 4 a. Der slike ikke finnes gjelder avstandskravene i pbl. § 29-4.

Eiendommen inngår i et område med plan under arbeid (Langestrand P-291).

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

På eiendommen er det i dag oppført en enebolig og garasje. Etter gjeldende reguleringsplan er det anledning til å føre opp en bolig til. I planen er det «angitt» en plassering av bolig på den enkelte parsell, men plasseringen er i praksis mer en angivelse av antall boliger enn faktisk plassering på den enkelte tomt. I praksis avviker plasseringen av bebyggelsen i området vesentlig fra det som er angitt i reguleringsplanen for de respektive parseller. Plassering av hus er foretatt ut fra en konkret vurdering av terrengforhold og hensiktsmessighet m.m. på den enkelte parsell.

I reguleringsplanen går grensen mellom de to tomtene gjennom den eksisterende garasjen til tiltakshaver. Ness ønsker å beholde garasjen hvor den står og flytte delelinjen utenom garasjen – se vedlagt kart. Det søkes derfor om dispensasjon fra regulert tomtegrense.

Vi kan ikke se at denne grensejusteringen vil medføre noen negativ konsekvenser hverken for naboer eller planen forøvrig ettersom justeringen er internt på tomten og berører kun område som er avsatt til boligformål. Samlet sett så mener vi at fordelene for å gi dispensasjon er helt klart større enn ulempene. Etter den ønskede delingen, vil den nye parsellen med det eksisterende bolighuset være omtrent 950m². Gjenværende tomt vil ha et areal på ca 2800 m²m. Av dette arealet er ca 2200 m² avsatt til grøntareal i reguleringsplanen og kommuneplanen. Det vil da gjenstå et areal på omtrent 600m² som er avsatt til boligformål, som er en normal størrelse på boligtomter i dag.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger 2 merknader til søknaden.

Fra nabo Ole Bjørn Fedje, Krågevigstien 30 (gbnr 80/94) som skriver at parkeringsproblemene i området blant annet for fritidsboligene, må løses før videre fradeling/utbygging.

Fra nabo Jon Magnus Berg, Langestrand 41 (og nabo på 80/160) som skriver «Jeg har ingen innvendinger mot at tomten blir delt slik som anvist. I reguleringsplanen det vises til er et hus tegnet på grenselinjen mellom 80/160 (Berg) og 80/93 (Ness). Jeg forutsetter at vi da blir behandlet likt ved en godkjennelse, slik at jeg også senere kan fradele og bygge hus på min side av grensen om jeg ønsker.»

Tiltakshavers redegjørelse til nabomerknader

Det er kommet en merknad fra hyttenabo Ole Bjørn Fedje. Vi kan ikke se at parkeringsbehovet for fritidsboligene er noe vi må ta hensyn til når det gjelder denne fradelingen og justeringen av reguleringsgrensen mellom tomtene, da omsøkte tiltak er regulert til boligformål.

Det er kommet inn en merknad fra Jon Magnus Berg. Vi kan ikke se at det er et problem, men vil bemerke at huset som ligger på grensen mellom Berg og Ness i reguleringsplanen, har et areal på 103 m² hvorav 76 m² av hus-kroppen er tegnet inn på Ness sin eiendom, det utgjør 74% av boligen. BGM arkitekter har på vegne av Jon Magnus Berg tidligere fremmet et forslag til ny detaljreguleringsplan for dette delområdet ved Langestrand. Fradelingen av tomten til Ness er i tråd med forslaget fra BMG arkitekter og vil ikke ha noen konsekvens for detaljplanen til Berg hvis denne blir realisert.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Det søkes om opprettelse av ny grunneiendom ved fradeling av en parsell på cirka 950 m² fra gbnr 80/93. Parsellen er regulert til boligformål og bebygd med enebolig og garasje. Etter fradeling vil eiendommen 80/93 bestå av cirka 600 m² regulert til boliger der planen er å oppføre en ny bolig.¹

Kommunale vann- og avløpsledninger ligger i Langestrand, veien er kommunal.

Reguleringsplanen viser en regulert tomt for en bolig – som i dag er ubebygd. Denne regulerte tomten strekker seg over 2 gårds- og bruksnumre, 80/93 og 80/160 – hvorav rundt ¾ ligger på 80/93. Etter Bygningsmyndighetens vurdering er det aktuelle arealet på 80/93 en rimelig kurant boligtomt, og fradeling av omsøkt parsell danner ikke en boligtomt på 80/93 som ikke er egnet til bebyggelse, jf. pbl. § 26-1.

Omsøkt fradeling er avhengig av dispensasjon fra tomtegrensa som legges utenom garasjen.

Dispensasjon

Pbl. § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av samme lov. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, og fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene. Kommunen bør ikke gi dispensasjon når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om søknaden.

Hensynet bak regulerte tomtegrenser er å sikre godt arronderte tomter med tilstrekkelig parkerings- og uteoppholdsareal, samt bebyggelse. Omsøkt fradeling medfører et avvik fra regulert tomtegrense ved garasjen. Tomtegrensa går gjennom garasjen, tiltakshaver ønsker den skal gå rundt slik at bolig og garasje begge blir stående på ny parsell. Etter Bygningsmyndighetens vurdering er dette uproblematisk.

Garasjen som i henhold til opplysninger i matrikkelen har BRA lik 48 m² (vi antar da et BYA inntil 50 m²), er en mindre bygning som kan plasseres 1 meter fra nabogrense. Ny grense rundt garasjen bør

¹ Ved måling i kommunens kartklient får Bygningsmyndigheten litt andre arealer. Parsellen som fradeles cirka 850 m² og gjenværende areal på 80/93 regulert til boliger cirka 550 m².

derfor være 1 meter. Dette er derfor satt som vilkår for tillatelsen. Som vilkår for dispensasjonen er også satt at ny eiendomsgrense ellers følger regulerte tomtegrenser og formålsgrensa mot friarealet.

De hensyn regulerte tomtegrenser skal ivareta settes etter Bygningsmyndighetens vurdering, ikke vesentlig til side.

Videre må fordelene være klart større enn ulempene, for at dispensasjon skal kunne innvilges. Det er en fordel at reguleringsplanen realiseres. Omsøkt fradeling følger regulert tomtegrense med et avvik ved garasjen, et avvik som etter Bygningsmyndighetens vurdering ikke kan være en ulempe for noen. Resterende del av 80/93 vil som ovennevnt bli en egnet boligtomt.

Vurder innhold i nabomerknader

Tiltaket med fradeling kan etter Bygningsmyndighetens vurdering behandles uavhengig av parkeringssituasjonen i området. Eksisterende bolig og garasje skilles ut som egen grunneiendom. En eventuell ny bolig på resterende del av 80/93, vil måtte etablere egne parkeringsplasser på tomta eller i garasje.

Eiendomsgrensa mellom gbnr 80/93 og 80/160 og regulert tomtegrense avviker, målt i kartklient, med rundt 7 – 8 meter. Det vil si at den regulerte tomta strekker seg over begge eiendommene (målt i kartklient rundt $\frac{3}{4}$ på 80/93 og $\frac{1}{4}$ på 80/160). Plankartet er påtegnet omriss av planlagt bebyggelse. Av reguleringsbestemmelsene § 4 a framgår at bebyggelsen skal plasseres innafor regulerte byggegrenser der slike finnes, og der slike ikke finnes gjelder avstandskravene i pbl. § 29-4. Etter Bygningsmyndighetens vurdering er omrisset da ikke bestemmende for byggets plassering, men kan inntolkes som en utnyttingsgrad som planen ellers mangler. En eventuell søknad om fradeling og oppføring av bygninger på 80/160, kan Bygningsmyndigheten ikke ta stilling til før det foreligger søknad om dette.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylt forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville bli lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Bygningsmyndigheten vurderer at hensynene bak regulert tomtegrense ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vurdering i forhold til naturmangfoldloven

Etter naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i § 8 til § 12 i samme lov legges til grunn ved utøving av offentlig myndighet. Aktuelle kartdata er undersøkt og Bygningsmyndigheten kan ikke finne kulturminner, prioriterte arter eller naturtyper. Det vurderes at kunnskapsnivået er tilstrekkelig og at naturmangfoldet ikke vil bli berørt.

Ansvar

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningsloven.

Konklusjon

På bakgrunn av søknaden og vurderingene ovenfor, finner Bygningsmyndigheten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningsloven, og er dermed godkjent.

Behandlingsgebyr

Fradeling av parsell der tomtedelingen ikke er fastsatt i reguleringsplan: kr. 5.628,-

Søknad om dispensasjon kr. 8.000,-

Til sammen kr. 13.628,-

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Oppmåling

Saken oversendes oppmålingsenhet for videre behandling.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år, jf. pbl. § 21-9. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år etter vedtaksdato for rammetillatelsen, ellers faller tillatelsen bort. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 28. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet, jf. fvl. § 29. Se vedlagte orientering.

Med vennlig hilsen

Tom Berge
ingeniør byggesaksenheten

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til: Jon Magnus Berg
Odd Bjørn Ness
Åse Ingeborg Ness
Ole Bjørn Fedje

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadressat

Klagen skal stiles til Statsforvalteren i Agder, men sendes til Grimstad kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du klager for sent, kan kommunen avvise klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det.

Innholdet i klagen

Hvilket vedtak du klager over.

Årsaken til at du klager.

Den eller de endringer som du ønsker.

Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagers navn og adresse.

Klagen må undertegnes.

Utsatt iverksetting

Dersom det er gitt tillatelse kan tiltaket igangsettes. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke om utsatt iverksetting). Slik søknad sendes til kommunen og begrunnes. Kommunens avgjørelse om utsatt iverksetting, er ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for Statsforvalteren til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven (fvl.) §§ 18 og 19. Innsynsbegjæringer sendes til kommunens postmottak.

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret, jf. fvl. § 36. Kravet må sendes kommunen senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fri rettshjelp. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Statsforvalteren eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

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

8.9.2024

Vår ref.: 806014

Deres ref.: 18/3713-148

MERKNAD TIL NY BEHANDLING AV REGULERINGSPLANFORSLAG FOR LANGESTRAND

Det vises til Grimstad kommunes brev av 27.6.2024 Detaljregulering for Langestrand, hvor det varsels om ny høring og offentlig ettersyn etter klagebehandling og oppheving av tidligere vedtak.

Vi inngir merknader til ovennevnte på vegne av Odd Bjørn Ness, heretter benevnt «Ness».

Ness er eier og hjemmelshaver til gnr 80 bnr 359 i Grimstad kommune (heretter Bnr 359). Bnr 359 utgjør BSK6 i forslag til reguleringsplan

1 OPPSUMMERING

Det gjøres gjeldene at planprosessen må stoppes og at evt reguleringsplanarbeid startes på nytt, jf punkt 2 nedenfor.

For det tilfelle at Grimstad kommune velger å fortsette planprosessen bes det om at BSK6 unntas fra rekkefølge bestemmelsene i ny plan.

Bnr 359 ble fradelt som egen tomt 15.6.20221 og var klar til bygging før reguleringsplanarbeidet startet opp igjen. Reguleringsplanarbeidet er initiert av nabos ønske om utbyggingen av flere enheter på naboeiendommer. Ness er ufrivillig blitt trukket inn i en laaang prosess, som har hindret utvikling av Ness's tomt.

Rekkefølgebestemmelsene, slik de er foreslått, vil medføre at store infrastrukturarbeider må ferdigstilles før Ness kan bygge. Dette er infrastruktur som er nødvendiggjort av utvikling av naboeiendommen, og Ness vil således være prisgitt at utbygger av naboeiendommene ferdigstiller infrastrukturarbeidene før Ness selv kan bebygge sin tomt. Slik rekkefølgebestemmelsene i forslaget er utformet, risikerer Ness at deres tomt ikke kan bebygges på lang tid.

Dette problemet kan avbøtes med mindre justeringer av rekkefølgebestemmelsen, slik vist i punkt 3 nedefor.

Advokatfirma Haakstad & Co DA

 Kirkegaten 2A, 4838 Arendal
 37 00 60 70
 post@haakstad.no

Org. nr.: 994 232 398 MVA
Klientkonto: 9495 05 30590
www.haakstad.no

Kirkegaten 2A **Arendal**
Bark Silas vei 8 **Grimstad**
Rådhusgata 3 **Kristiansand**

2 KRAV OM AT PÅGÅENDE PLANPROSESS AVSLUTTES

2.1 HISTORIKK

2.1.1 Oppstart kunngjort 2.10.2018

Det er nesten 6 år siden oppstart planarbeid detaljregulering Langestrand ble kunngjort (2.10.2018). Prosessen har vært stoppet i lange tider, og berørte 3dje parter har fått forventninger om at planen ikke ble vedtatt.

2.1.2 Vedtak i 22.06.2020 - ikke godkjent

I vedtak i Grimstad kommunestyret den 22.06.2020 ble reguleringsplanforslaget nevnt over for Langestrand, fremmet etter privat initiativ av en av grunneierne. Forslaget ble **ikke godkjent av** kommunestyret. Det ble sendt tilbake til administrasjonen for nærmere utredning.

Etter det trakk den private forslagsstiller reguleringsplanforslaget.

Dette fremkommer i brev fra Grimstad kommunes av 25.1.2021, hvor følgende fremgår:

«Historikk

Eiendommen har inntil nylig vært del av en reguleringsprosess som nå er avsluttet. Siste behandling av planen var i kommunestyret 22.06.2020 sak 20/92 hvor planen

ble sendt tilbake for bearbeiding. Etter dette ble planen trukket av tiltakshaver.»

I stedet for reguleringsplanforslag fremmet BGM Arkitekter en dispensasjonssøknad. Dispensasjonssøknaden ble også avvist av kommunen, jf ovennevnte brev.

Etter det har Ness, som er direkte berørt av planen som eier av Bnr 359, forholdt seg til at forslaget er trukket.

Ved en tilfeldighet ble Ness gjort oppmerksom på at teknisk utvalg skulle behandle reguleringsplanen på nytt i den 31.1.2023. I dette møte bestemte teknisk utvalg at reguleringsplanforslaget skulle sendes til kommunestyret på nytt.

2.2 Privatrettslige innsigelser

For det første har forslagsstiller, ifølge kommunens eget brev referert ovenfor, trukket reguleringsplanforslaget. Det kan vi ikke forstå på annet vis enn at kommunen og berørte parter må kunne forholde seg til det.

Vi oppfatter det som selvsagt at om kommunen/private parter vil ta opp igjen en reguleringsprosess etter så lang tid så må planprosessen starte på nytt.

Det anføres således at planen var trukket allerede i 2021, og at dette må innebære at eventuell ny regulering må starte på nytt, og oppfylle dagens krav, jf nedenfor.

2.3 Saksbehandling i strid med PBL § 12-10

For det andre, etter plan- og bygningsloven (PBL) §12-10, er det gitt frister for kommunen til å behandle slike reguleringsplanforslag. Det fremgår av § 12-10 fjerde ledd annet punktum at

«Forslaget bør være ferdigbehandlet for vedtak innen tolv uker. Fristen kan forlenges med ytterligere seks uker dersom det er nødvendig i store og kompliserte saker og der det er behov for ytterligere avklaring mv.»

I dette tilfelle er det nå gått ca 71 måneder siden kunngjøring oppstart regulering, og over 50 uker siden kommunestyret siste *avviste* forslaget og sendte reguleringsplanforslaget tilbake til administrasjonen. Det vil være en vesentlig oversittelse av fristene i PBL om reguleringsplanforslaget igjen tas opp til behandling i kommunestyret.

Det anføres også at om det er den private forslagsstiller som har ønsket at behandlingen av planforslaget blir tatt opp igjen, så må dette være avskåret både av privatrettslige grunner og etter fristene i PBL. Selv om kommunen etter at saken var oppe i kommunestyret i 2020, nok kunne har rådet over saken uavhengig av forslagsstillers, så må fristen i PBL enn mere gjelde for dem.

Det anføres å ville utgjøre et klart og grovt brudd på saksbehandlingsreglene om saken nå behandles på nytt i kommunestyret.

2.4 Omfanget at klagen tilsier at man starter prosessen på nytt

Det er kommet mange klager på kommunestyrets vedtak i 2023.

Antall klager tilsier at reguleringsplanforslaget er utdatert og krever full revisjon gitt den tiden som er gått siden oppstart. Det anføres at selv om det foreslås mindre endringer i planens bestemmelser, så vil slik «klatting» på planens enkeltbestemmelser ikke medføre at planen som helhet hensyntar alle de momenter en ny reguleringsplan skal hensynta, herunder reflektere dagens prioriteringer og nyeste krav til infrastruktur mm. Det er bl.a. stilt nye krav til størrelse på lekeplasser mm siden kunngjøring oppstart regulering i 2018.

For å sikre at ny reguleringsplan hensyntar alle gjeldende lovkrav og samfunnsutviklingen, endring i vektlegging av ulike interesser siste årene, må planarbeidet starte på nytt.

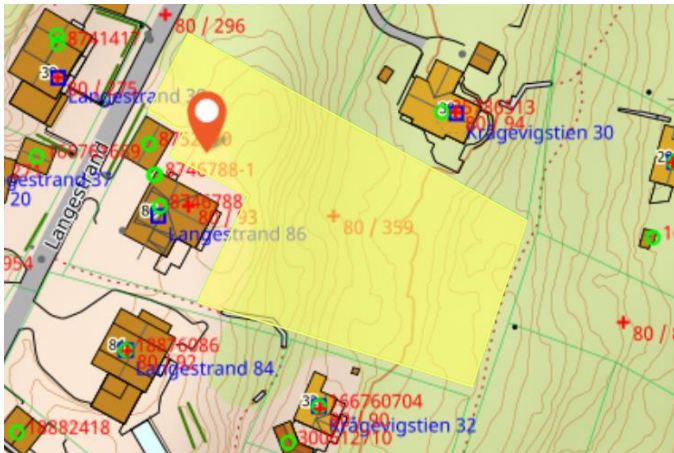
2.5 Oppsummering

På vegen av Ness bes det om at planprosessen stansen og at eventuell ny reguleringsplan starter helt på nytt.

3 REKKEFØLGEBESTEMMELSE

For det tilfelle at planprosessen ikke stansen ber Ness ber om at BKS6 unntas fra rekkefølgebestemmelsene i punkt 4 og erstattes med egne rekkefølgebestemmelser for BKS6, jf forslag nedenfor.

Ness er som nevnt eiere og hjemmelshavere til Bnr 359. Ness skilte Bnr 359 fra gnr 80 bnr 93, og bnr 93 er overdratt fra Ness til ny eier. Ness beholdt Bnr359 for mulig fremtidig bolig for seg eller sine barn.



Bnr 359 er ubebygd.

Bnr 359 er omfattet av Reguleringsplan etter kommunenes ønske, og mot Ness protest. I Reguleringsplanen reguleres Bnr 359 dels til bolig (BKS6) og dels til grøntareal (GN2).

3.1 Bnr 359 er fradelte til boligtomt

Det er gitt tillatelse til fradeling av bnr 359, jf

vedlegg 1: 80/93 - Langestrand 86 - Dispensasjon og tillatelse til fradeling - Odd Bjørn Ness.

Her fremgår at det er gitt dispensasjon og tillatelse til fradeling av det som ble Bnr 359. Det fremgår følgende, side 3 under Bygningsmyndighetenes vurderinger:

«Det søkes om opprettelse av ny grunneiendom ved fradeling av en parsell på cirka 950 m² fra gbnr 80/93. Parsellen er regulert til boligformål og bebygd med enebolig og garasje. Etter fradeling vil eiendommen 80/93 bestå av cirka 600 m² regulert til boliger der planen er å oppføre en ny bolig.

Kommunale vann- og avløpsledninger ligger i Langestrand, veien er kommunal.

Reguleringsplanen viser en regulert tomt for en bolig – som i dag er ubebygd. Denne regulerte tomta strekker seg over 2 gårds- og bruksnumre, 80/93 og 80/160 – hvorav rundt ¾ ligger på 80/93. Etter Bygningsmyndighetens vurdering er det aktuelle arealet på 80/93 en rimelig kurant boligtomt, og fradeling av omsøkt parsell danner ikke en boligtomt på 80/93 som ikke er egnet til bebyggelse, jf. pbl. § 26-1.»

I konklusjonen på side 4 fremgår:

«På bakgrunn av søknaden og vurderingene ovenfor, finner Bygningsmyndigheten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningsloven, og er dermed godkjent.»

Det er nødvendig å omgjøre rekkefølgebestemmelsen noe, slik foreslått nedenfor for å muliggjøre utbygging. Uten slik endring risikerer klager at deres fradelte boligtomt i praksis ikke kan bebygges som følge av rekkefølgebestemmelser pålagt som følge av nye boligtomter i nærområdet, som klager ikke har noen påvirkning til om blir realisert eller ikke. Tomten er da nær verdiløs, og klager kan risikere et større tap, tilsvarende eiendommens verdi. Verdien er estimert til minst kr 5 000 000.

3.2 Rekkefølgebestemmelsene begrenser de facto muligheten for utbygging på Bnr 359

Etter reguleringsplanen punkt 4.1 er det satt en rekke krav som må være oppfylt før bebyggelse tas i bruk:

4. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

4.1 Før bebyggelse tas i bruk for BFS2 og BKS 1-7

- 4.1.1 Infrastruktur og teknisk anlegg, inkludert anlegg for håndtering av overvann tilknyttet det aktuelle området som det søkes brukstillatelse for, skal være ferdigstilt.
- 4.1.2 Fjell, skrent og stupsikring knyttet til formålet som det søkes brukstillatelse for, skal være ferdig oppført.
- 4.1.3 Det skal etableres en brannvannskum for å sikre nok slukkevann i området.
- 4.1.4 Før det kan gis brukstillatelse til nye boenheter skal nærlekeplass o_BLK være inngjerdet og etablert med minst sandkasse og sittebenk. Det skal også etableres et lekeapparat (klatrestativ med sklie eller tilsvarende) på nærmeste eksisterende lekeområde (eiendom 88/76, nord for Skjærgårdsveien 9A). Lekeplassen skal være iht. normal for utomhusanlegg.
- 4.1.5 Før det gis brukstillatelse til nye boenheter skal det i innenfor o_GT1 sikres at det er normal stifremkommelighet til fots. Der hvor det er behov for trapper for å forsere terrenget på en god måte, må dette etableres i bestandige materialer, hhv. naturstein. Det må også settes opp skilt, både ved Skjærgårdsveien og Langestrand, som markerer stien. Opparbeidelsen skal skje i samråd med og godkjennes av Grimstad kommune.
- 4.1.6 Før det gis brukstillatelse til nye boenheter innenfor BK6-7 skal stiforbindelse sør for BKS7 ned til GN2 være opparbeidet slik at det er normal stifremkommelighet til fots. Stien skal også være skiltet. Skilting skal være godkjent av kommunen.
- 4.1.7 Før det gis brukstillatelse til nye boenheter skal det i innenfor f_GT2 opparbeides gruset stiforbindelse til lekeplass.
- 4.1.8 Det skal opparbeides areal for offentlig parkering på østlige sideareal til adkomstveien o_SKV1 før ny bebyggelse i planområdet kan tas i bruk.

Rekkefølgebestemmelsene er fastsatt som følge av det større tiltak som forslagsstiller og eier av gnr 80 bnr 292 og bnr 160, Jon Magnus Berg, ønsker og nå har fått godkjent.

Krav til lekeplass, stier, parkeringsarealer, brannvannskum, infrastruktur og tekniske anlegg er fastsatt som følge av at det på bnr 160 er innregulert 5 nye boligtomter, BKS 1-5.

3.3 Svært uheldig virkning for Bnr 359 at BKS6 er omfattet at foreslåtte rekkefølgebestemmelser

(BKS7 er alt bebygd og rekkefølgebestemmelsene har for denne liten betydning).

For Ness, som eier av Bnr 359/BKS6, innebærer rekkefølgebestemmelsene at Bnr 359/BKS6 ikke kan bebygges før rekkefølgebestemmelser etter reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

Bnr 359, som etter tidligere planer kunne bebygges når eier selv ønsket, kan nå ikke bebygges før rekkefølgebestemmelser er oppfylt av en tredjepart.

Hvorvidt og eventuelt når eier av BKS1-5 oppfyller rekkefølgebestemmelsen er utenfor Ness' kontroll. Det kan også, av mange grunner, ikke bli noen utbygging av BKS1-5 og da vil i praksis Ness' tomt heller ikke kunne bebygges, og være nær verdiløs.

I praksis er Ness', ved Reguleringsplanen, pt fratatt muligheten til å bygge på BKS6. Hvor lenge dette varer er det ingen gitt å si noe sikkert om.

3.4 Egen rekkefølgebestemmelse for BKS6

Klager ber derfor om at BKS6 tas ut av Rekkefølgebestemmelsene i punkt 4.1 i Reguleringsbestemmelser for Langestrand, slik at Punkt 4.1 endres til:

4.1 Før bebyggelse tas i bruk for BFS2 og BKS1-5 og BKS7

Det foreslås at rekkefølgebestemmelsene for BKS6 inntas i 4.2 med slik ordlyd:

4.2 Før bebyggelse tas i bruk for BKS6

- 4.2.1 Fjell, skrent og stupsikring knyttet til BKS6 skal være ferdigstilt.
- 4.2.2 Før det gis brukstillatelse til nye boenheter innenfor BKS6 skal stiforbindelse sør for BKS7 ned til GN2 være opparbeidet slik at det er normal stifremkommelighet til fots. Stiens skal også være skiltet. Skilting skal være godkjent av kommunen.

Øvrige rekkefølgekrav til BKS1-5 oppfatter Ness at ikke er relevante for BKS6. Ved utbygging av BKS6 vil det skje alene, og ikke som del av en større utbygging. Bnr 359 er mer enn stor nok til å dekke kravene til utearealer. Teknisk infrastruktur, brannvern, parkering mm avklares i byggesøknaden. Skulle kommunen være av den oppfatning at det bør stilles ytterligere krav til rekkefølgebestemmelser for BKS6, kan disse eventuelt inntas som punkt 4.2.3 følgende.

4 BEGRUNNELSE FOR OMGJØRING.

Som nevnt innebærer rekkefølgebestemmelsen at ny bebyggelse på BKS6 ikke kan tas i bruk før rekkefølgebestemmelser er oppfylt. Oppfyllelse beror på utbygging av BKS1-5, dvs en tredjepart. Om og eventuelt når dette skjer er utenfor Ness' kontroll. Det kan også, av mange grunner, ikke bli noen utbygging av BKS1-5 og da vil i praksis Bnr 359 heller ikke kunne bebygges.

Ved helt enkle grep kan kommunen her rette disse svært uheldige virkningene/begrensninger rekkefølgebestemmelsene i forslag til reguleringsplan for Langestrand medfører for utnyttelse av Bnr359/BKS6, jf forvaltningsloven § 34 annet ledd. Vi kan heller ikke se at slik endring som foreslått vil være til skade for noen som vedtaket retter seg mot eller direkte tilgodeser, jf forvaltningsloven § 35. Vi kan heller ikke se at andre hensyn tilsier at man ikke skulle foreta denne mindre endringen.

I praksis kan et vedtak, uten foreslåtte endringer i rekkefølgebestemmelsen, innebære at BKS6 ikke kan bebygges. Det er i så fall en omgjøring av tidligere reguleringsstatus, til vesentlig skade for eier av Bnr 359, og i strid med prinsippene i forvaltningsloven § 35. En endring antas også å være i kommunens interesse, i det man må kunne anta at også kommunen ønsker utvikling i samsvar med planen.

Skulle kommunen, mot formodning, ikke se grunn til å endre reguleringsbestemmelsene som foreslått, vil man kunne komme i en situasjon som i praksis gjør at tomten er ødelagt som byggetomt og med det utløse rett til erstatning, jf bl.a. Plan- og bygningsloven § 15-3.

5 FORSLAG TIL VEDTAK

I Reguleringsplan for Langestrand, Reguleringsbestemmelser Punkt 4.1 endres til:

«4.1 Før bebyggelse tas i bruk for BFS2 og BKS1-5 og BKS7»

Det gjøres ingen endringer i punkt 4.1.1 til 4.1.8

Det inntas et nytt punkt i 4.2 med slik ordlyd:

«4.2 Før bebyggelse tas i bruk for BKS6

4.2.1 Fjell, skrent og stupsikring knyttet til BKS6 skal være ferdigstilt.

4.2.2 Før det gis brukstillatelse til nye boenheter innenfor BKS6 skal stiforbindelse sør for BKS7 ned til GN2 være opparbeidet slik at det er normal stifremkommelighet til fots. Stiens skal også være skiltet. Skilting skal være godkjent av kommunen.»

o o 0 o o

Dersom det er behov for ytterligere avklaringer mm, kan undertegnede kontaktes.

Vennlig hilsen
Advokatfirma Haakstad & Co DA

Ståle Granerud
Advokat

E-post: sgr@haakstad.no
Tlf: 95130439

Asle Kvålseth og Randi Ljosland Kvålseth
Lindalleen 5
3674 Notodden

Grimstad kommune
PB 123
4891 Grimstad

Notodden 07.09.2024

Høring/Innspill til detaljregulering Langestrand DOK.18/3713-148

Vår hytteeiendom grenser til 5 av tomtene i planområdet (Gnr 80/brnr 94 og 95) mot øst, og vi er dermed i sterk grad berørt av denne planen. Vi har hatt hytte i området i over 50 år, og har hatt adkomst over planområdet i nesten like lang tid. Det har i alle år vært et godt forhold mellom fastboende og hytteiere. Etter at reguleringsaken startet har vi følt oss presset ut av området hva angår adkomst og parkering. Dette oppleves som både urimelig og uhensiktsmessig ettersom det er veldig lite som skal til for at alle parter skal bli ivarettatt. For vår del er det veldig viktig med gode løsninger for adkomst og parkering. Vi ønsker med dette å fremme følgende innspill:

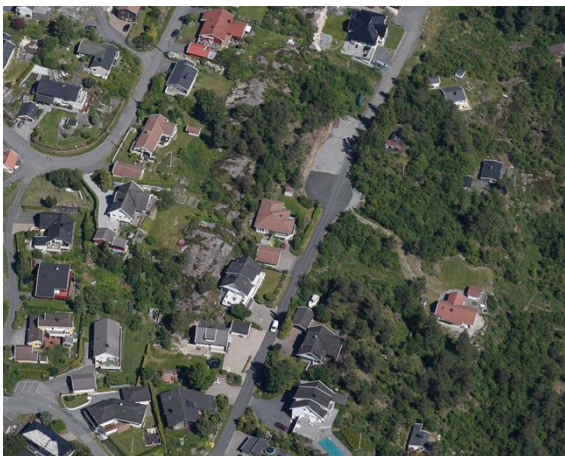
Parkering:

Vi er glad for at kommunen legger opp til offentlige parkering langs veien mot øst i hele planområdet. Det bør være tydelig merking og et minimum på 8 parkeringsplasser da det er 8-10 hytter i nærområdet. Det burde være et krav om faktisk og tilgjengelig kantparkering langs hele planområdet. Krav om opparbeiding av areal for offentlig parkering i punkt 3.2 må gjelde for alt sideareal mot øst, uavhengig av bredde. Bestemmelsen i punkt 3.2 om kantparkering der den er 3 meter bred kan skape tvil om dette, da det nesten ikke er noe sted langs veien det er 3 meters bredde. Det vil da i realiteten bli ingen eller få plasser tilgjengelig. Det er heller ikke behov for 3 meters bredde på kantparkering. **Krav til 3 meters bredde burde utgå da det er tilstrekkelig med 2,5 meters bredde.** Det er også gode parkeringsmuligheter ved SVT5 som bør kunne avgis til parkering. Det er svært viktig at det er en god parkeringsløsning under hele utbyggingsperioden, da det kan ta lang tid før hele området er utbygd. Utbygger nevner også at det er to offentlige parkeringsplasser for hytteierne i området. Det er ifølge kartverket tinglyst på fastboende i området og plassene kan være tatt. Derfor er det så viktig med disse offentlige plassene nær våre hytter.

Tilgjengelighet til hytter, fantestien og sjøen:

I forbindelse med dette arbeidet har JM Berg stengt av en sti som går fra snuplassen over planområdet og ned forbi vår hytte til fantestien som har eksistert i alle år. Stien ble flittig brukt av både turgåere og hytteiere i området. Vi forstår ikke hvorfor det ikke kan settes av en sti på 1-2 meter for eksisterende hytter på en 70 meter lang tomt. Vi har hatt adkomst over planområdet i over 45 år. Dette fremgår tydelig av både flyfoto og plankart. Etter avslag på reguleringsplanen har tiltakshaver hindret vår adkomst, til tross for tidligere løfter. Dette har skapt store utfordringer, spesielt for eldre familiemedlemmer. Vi må gå 4-5 ganger så langt pga stenging av vår adkomstvei/sti. Det oppleves som urimelig at ikke planen hensyntar vårt behov for en god og tilgjengelig adkomst. Statsforvalteren sier i sin kommentar i forrige runde at det må særlig hensyntas stier og snarveier i området. Det samme konkluderte teknisk utvalg på i sin klagebehandlingen. Sitat: **• Nye stiforbindelse til friområder og eksisterende hytter øst for planområdet sikres etablert der nye utbyggingsområder begrenser/ender eksisterende stiforbindelser.** Kan ikke se at dette er lagt inn i planbestemmelsene for vår adkomst over planområdet. Denne stien kunne lett ha gått i forlengelsen av lekeplassen hvis **lekeplassen ble flyttet til mellom BKS4 og BKS5.** Det fremstår uklart om dette er fulgt opp i reguleringsbestemmelsen for Langestrand vedtatt 05.03.2024

Bilde av sti ned til vår hytte som nå er stengt .



Lekeplass:

Vi mener, i likhet med Statsforvalteren at lekeplassen er alt for liten. Statsforvalteren har vesentlige merknader på dette

punktet som burde vært hensyntatt. Vårt forslag er at hele tomt BKS 5 burde være lekeplass og evt.parkering, eller at den plasseres mellom BKS 5 og BKS 4. Det vil da kunne løse adkomstproblemet ved at hytteeierne og allmennheten kan gå gjennom lekeplassen videre til fantestien, til hyttene og sjøen. Der lekeplassen er foreslått er det utkjøring fra tiltakshaver på motsatt side av lekeplassen. Det kan føre til dårligere trafiksikkerhet for barna ved at det rygges ut fra gårdsplassen. På baksiden av der lekeplassen nå er plassert er det høyeste punktet og en veldig bratt fjellskrent.

Mur mot hytteområdet:

Planen om en 3 meter høy mur (2 meter mur + 1 meter gjerde) mot vår tomt på hele 70 meter er lite estetisk tiltalende både for dem som reiser med båt, går tur i området, samt hytteområdet. Høyden på husene kommer i tillegg. At det tillates en slik tett og massiv bebyggelse få meter fra 100-metersbeltet, er ikke i allmennhetens interesser. Utbyggingen vil være av en helt annen karakter enn eksisterende bebyggelse. Hytteområdet vil miste ettermiddags- og kveldssol og det meste av siktlinjer fra boligfeltet mot sjøen vil være borte. Dette mener vi vil forringe vår eiendom vesentlig også økonomisk. Utbygger har fått bestemme høyder på husene slik at han har like god utsikt selv, mens de andre berørte partene blir ikke hensyntatt og er skadelidende hva gjelder høyde og lengde på mur, kveldssol og innsyn. Utbygger ønsker ikke takterrasse på tomt BKS1 som ligger tett på hans eiendom, men på tomter BKS2-BKS5 kan ha takterrasse som vil gi innsyn ned på vår og andres hytteiere.

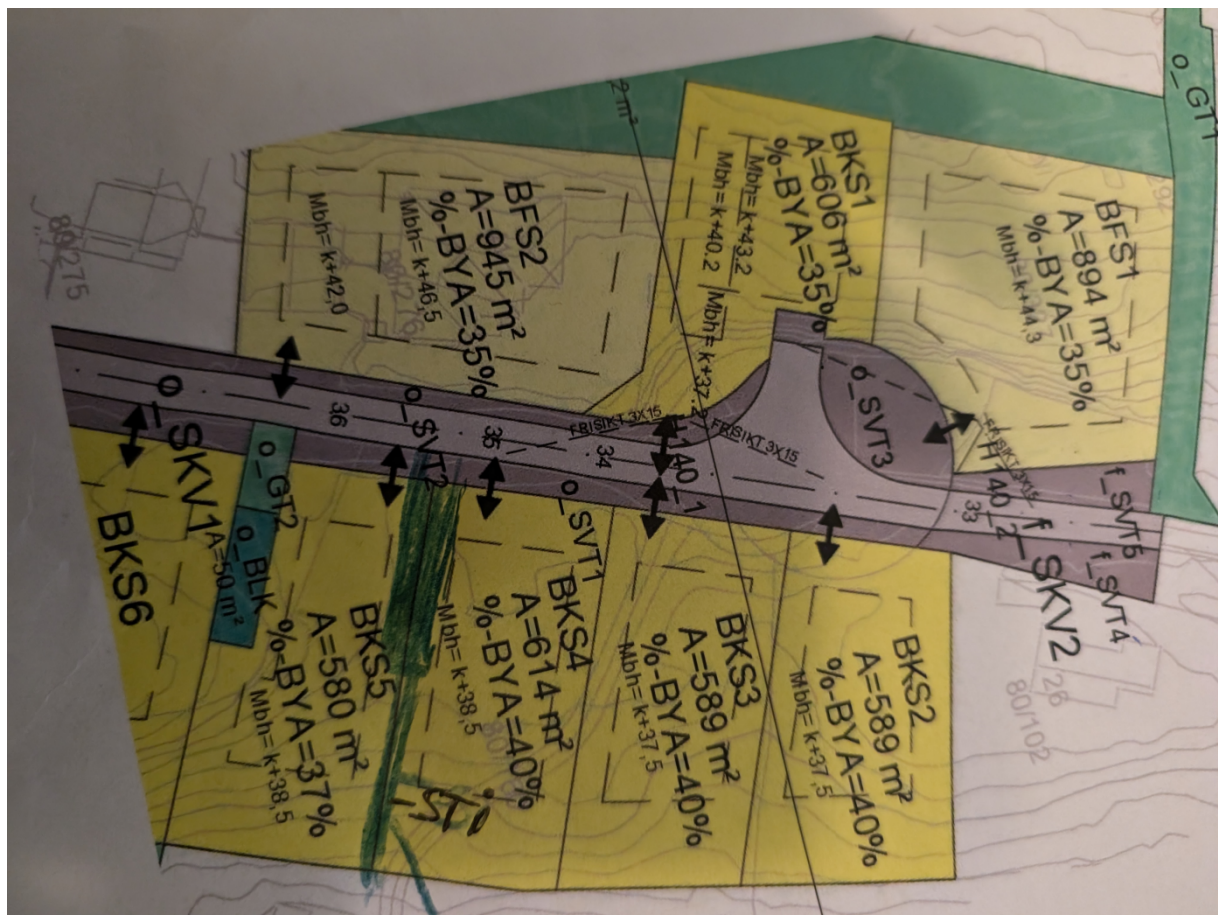
Vi ber om at våre synspunkter tas i betraktning og at reguleringsplanen revurderes i lys av de punktene vi har fremmet.

Med vennlig hilsen,

Asle Kvålseth og Randi Ljosland Kvålseth

Mob 41566643

Sti i forlengelse av lekeplass



Til den det måtte angå,

DETALJREGULERING FOR LANGESTRAND- KLAGE

Bestemmelser for grønnstrukturen ved o_ GF og o_ GT1.

Dette området har Grimstad kommune satt klare retningslinjer for. Derfor er det mest naturlig at kommunen overtar områdene. Det ble lovet at skjøtselen av grøntområdet skulle holdes nede pga utsikten. Som jeg ser det, har dette ikke blitt gjort.

Når det gjelder BF S2 så er det allerede et stort hus, så forslaget mitt er at ikke loftsetasjen tas med pga redusert utsikt til sjøen.

Mvh Johanne Svihus

(dattter og på vegne av Arvid Johannessen, som eier Skjærgårdsveien 19)



Statens vegvesen

GRIMSTAD KOMMUNE

Postboks 123

4891 GRIMSTAD

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Solveig Gunn Hellevig /
38121587

Vår referanse:
20/69417-3

Deres referanse:

Vår dato:
18.09.2024

Statens vegvesen har ikke mottatt høringsvarsel for reguleringsplanendring for boliger : Langestrand på Østerholtmoen – Grimstad

Viser til mottatt kopier fra Statsforvalteren i Agder og Agder fylkeskommune om endringer i reguleringsplaner, boliger på Langestrand, Østerhusmoen. Vi kan ikke se at vi har mottatt varsel om denne reguleringsplanendringen. Kanskje er det ikke bare i denne saken, men også andre plansaker hvor vi har `falt ut` av høringslista? Vi vedlegger et tidligere eksempel, som gjaldt Brunåsen boligfelt på Stølehalvøya.

Vi gjør derfor oppmerksom på at Statens vegvesen er høringsinstans i alle plansaker. Dette gjelder også plansaker der vi ikke har gitt innspill ved planoppstart eller ved offentlig høring. Avhengig av kapasitet, går vi igjennom alle plansaker og i hele planprosessen.

Statens vegvesen har et overordnet ansvar for at det planlegges helhetlige vegsystem og vi har særlig fokus på trafiksikkerheten. Statens vegvesen har og fokus på at veiinfrastruktur og framtidige transporter, bidrar til klimakutt og klimatilpasning

Vi viser til de statlige planretningslinjer for bolig, areal og transport og også nullvekstmålet for personbiltrafikk. Omsatt i handling skal boliger planlegges og bygges slik at beboere ikke er totalt avhengig av personbil. Vi viser til ATP planen og boligfordeling mellom by-tettsted og utkant, på 20 /80. Nullvekst i personbiltrafikk skal også oppnås ved å begrense videre nedbygging av natur, restaurering av natur og ved å tilrettelegge for sykkeltransport, gående –og kollektivtransport.

Med hilsen
Erling B. Jonassen
Seksjonsleder

Solveig Hellevig

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Langsævn 4
4846 ARENDAL

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturmottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

AGDER FYLKESKOMMUNE, Postboks 788 Stoa, 4809 ARENDAL

STATSFORVALTEREN I AGDER, Postboks 504, 4804 ARENDAL



Statens vegvesen

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Solveig Gunn Hellevig /
38121587

Vår referanse:
21/2737-4

Deres referanse:
2019/7278

Vår dato:
01.02.2022

Reguleringsplaner– Angående boligutbygging Brunåsen spesielt og reguleringsplaner i Grimstad generelt– Grimstad kommune

Viser til reguleringsplan for Brunåsen, Stølehalvøya. Statens vegvesen kan ikke se å ha mottatt planforslaget.

Forvaltningsansvaret for fylkesveinettet, her fv. 3616 Støleveien, er overført til Agder fylkeskommune, men utover denne endringen, er statens vegvesens ansvarsområdet som før. Vi skal derfor ha alle planer til høring. Vi viser til vårt innspill ved oppstart av dette reguleringsplanarbeidet 8.01 2021, som vedlegges.

Angående Brunåsen, så har vi, som for annen utbygging på Stølehalvøya, gjort oppmerksom på at boligfelt her, ikke er i samsvar med tiden, jf. nasjonale og regionale føringer for en bærekraftig bo- areal og transport planlegging. Boligområder basert på biltransport til skole, barnehage, fritidstilbud, handel og andre viktige tilbud, er i konflikt med bærekraftmålene. Avbøtende for de store avstander, er at reguleringsplanen har rekkefølgebestemmelse som sikrer at utbygging først skjer når Støleveien er bygd med standard som sikrer trafiksikker og god framkommelighet for anleggstrafikk og for kollektiv- gange - og sykkel. Trafiksikker tilgang til omkringliggende areal; sjø og skog, må også sikres i planen. Vi minner om barn- og unges rettigheter i plan- og bygningsloven.

Vi viser til vårt innspill til Grimstad kommuneplan om å styre boligutbyggingen, igjennom å en rekkefølgeplan for utbygging av boliger, der en først prioriterer å bygge boliger på allerede regulerte og ikke utbygde områder, samt fortette, før en åpner for større boligområder i jomfruelig nytt terreng.

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Langsævn 4
4846 ARENDAL

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

Med hilsen

SVV Transport Sør
Erling B. Jonassen
Seksjonsleder

Solveig Hellevig
Senioringeniør

Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Vedlegg: 1

Likelydende brev sendt til

GRIMSTAD KOMMUNE, Postboks 123, 4891 GRIMSTAD
GRIMSTAD KOMMUNE, Postboks 123, 4891 GRIMSTAD
GRIMSTAD KOMMUNE, Postboks 123, 4891 GRIMSTAD
GRIMSTAD KOMMUNE, Postboks 123, 4891 GRIMSTAD
GRIMSTAD KOMMUNE, Postboks 123, 4891 GRIMSTAD

Kopi

AGDER FYLKESKOMMUNE, Postboks 788 Stoa, 4809 ARENDAL
STATSFORVALTEREN I AGDER, Postboks 504, 4804 ARENDAL
AGDER FYLKESKOMMUNE, Postboks 788 Stoa, 4809 ARENDAL



GRIMSTAD KOMMUNE

Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon

Heidrun Flognfeldt Andreassen, 37 01 78 50

Høringsuttalelse - ny høring og offentlig ettersyn etter klagebehandling - reguleringsplan for Langestrand i Grimstad kommune

Vi viser til oversendelse datert 27.06.2024 fra Grimstad kommune med vedtak om å legge forslag til detaljregulering for Langestrand ut til offentlig ettersyn med bakgrunn i at det er foretatt endringer i planforslaget etter klagebehandling.

Bakgrunn

Formålet med planen er å legge til rette for fortetting i tilknytning til eksisterende boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur.

Innspill fra Statsforvalteren

Statsforvalterens har uttalt seg i saken tidligere. Etter en enkel gjennomgang av de foreslåtte endringene vurderer vi at enkelte av disse er positive med tanke på våre hensyn, mens andre er av en slik karakter at vi vurderer at de er av lokal interesse.

Med hilsen

Gunhild Austjord (e.f.)
seksjonsleder

Heidrun Flognfeldt Andreassen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Agder fylkeskommune

Postboks 788 Stoa

4809

ARENDAL

From: "jorgen.skar@csc.as" <jorgen.skar@csc.as>
Sent: Thu, 29 Aug 2024 10:59:33 +0200
To: "Tveitereid, Hans" <Hans.Tveitereid@grimstad.kommune.no>
Cc: "Postmottak Grimstad" <Postmottak@grimstad.kommune.no>; "Hansen, Lars Ole" <Lars.Ole.Hansen@grimstad.kommune.no>
Subject: Regulering Langestrand
Attachments: 20240825 skjermbilde Grimstad kommune.png
Categories: TL

Det er ikke ofte du mottar e-post fra jorgen.skar@csc.as. [Finn ut hvorfor dette er viktig.](#)
Hei

Viser til høring for detaljreguleringsplan Langestrand.

Kan dere veilede oss litt i å forstå dette planforslaget.

Er det noen maksimal krav til bredde på innkjørsler til de nye tomtene? Det bør være maksimal 2,5 meter. Dette er av interesse da veldig brede innkjørsler vil gjøre at det er et svært begrenset areal igjen til parkering langs veien. O_SVT1 og o_SVT6. Kan dere også hjelpe med å vise avgrensningene til disse områdene. Det er vanskelig å lese av skissen hva som er hva, da det er mange henvisninger og mange linjer på skissen.

Vi mener det må settes ett minimumsantall parkeringsplasser som skal opparbeides innenfor o_SVT1 og o_SVT6, slik at det ikke blir noen tvil hverken for utbyggere eller andre senere å se at planens intensjon er oppfylt. Kan dere vise i kartet hvor mange parkeringsplasser det blir? Nye husbyggere vil ha få, om noen, initiativer til å opparbeide mange plasser. Er det riktig forstått at o_SVT1 og o_SVT6 skal opparbeides i en bredde på 3 meter i hele strekket?

Vil det være mulig for utbyggere å bygge takterrasser på BKS2-7? Dette vil være svært uheldig da det vil ytterligere redusere privatlivets fred, de vil se rett ned på vårt opparbeidete uteareal på eiendom nedenfor.

Når jeg skulle ta opp tråden å finne dokumentene gikk jeg inn på kommunens nettsider. Her lå saken som ferdig behandlet, er det en grunn til at denne saken nå ikke ligger åpen for allmenheten?

Med vennlig hilsen
Jørgen C. Skar (eier av Krågevigstien 28)

Gosenstubben 35
4041 Hafrsfjord
Norway

+ 47 90 09 90 54

<u>Kommune</u>				
<u>Campus park</u>	07.11.2023	Planforslag	Besluttet offentlig ettersyn	314
<u>Hove hyttefelt og friluftsområde</u>	07.11.2023	Planforslag	Besluttet offentlig ettersyn	327
<u>Homborsund brygge og nærmiljøseier</u>	07.11.2023	Planforslag	Besluttet offentlig ettersyn	319
<u>Endring av reguleringsplan for Østerhus–Morviga, del av område N1 (del av Bibelskoleområdet)</u>	31.10.2023	Endelig vedtatt arealplan	Vedtatt mindre endring	300
<u>Gang- og sykkelvei langs Homborsundveien</u>	12.10.2023	Endelig vedtatt arealplan	Vedtatt mindre endring	298
<u>Ekelunden</u>	25.09.2023	Planlegging igangsatt	Forslag tatt til behandling	280
<u>Strandfjorden - Møllepynten</u>	15.09.2023	Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning	mottatt klage	367
<u>Grefstadveien 13</u>	05.09.2023	Endelig vedtatt arealplan	Ikraftsatt	320
<u>Brunåsen, Støle</u>	05.09.2023	Endelig vedtatt arealplan	Ikraftsatt	354
<u>Moy Moner Grimstad, 39/45</u>	29.08.2023	Planforslag	Besluttet offentlig ettersyn	332
<u>Bergimellom</u>	11.07.2023	Endelig vedtatt arealplan	Vedtatt mindre endring	311
<u>Omre industriområde delområde B16-B19</u>	04.07.2023	Planforslag	Besluttet offentlig ettersyn	362
<u>Torskeholmen</u>	20.06.2023	Planforslag	Besluttet offentlig ettersyn	305

Hanne Kirsti Lj. Waale og Runar Waale
Villav. 4
3674 Notodden

04.09.24

Grimstad Kommune
Postboks 123
4891 Grimstad

Høring - Detaljregulering Langestrand – Dok 18/3713-148

Vi er eiere av nærliggende hytte (g.nr 80 br.nr. 79) og har feriert i dette området i ca 50 år. Vi er mange hytteeiere som har en felles interesse med fastboende om en framtidsrettet og god løsning for alle som bruker området. En utbygging som skissert vil påvirke hyttenaboer i stor grad når det gjelder kveldssol, lys og innsyn. Det som er aller viktigst for oss, er imidlertid at det sikres gode og varige løsninger for parkering og adkomst til hyttene. Vårt innspill vil fokusere på dette.

Parkering

Det er positivt at planen anerkjenner at det er behov for parkering i området. Planen legger til grunn at det skal opparbeides arealer for kantparkering på kommunal grunn langs tomteområdet. Det er også lagt inn rekkefølgekrav om dette. Vi er imidlertid bekymret over at den eneste parkeringsmuligheten for hyttefolk er parkering innimellom alle innkjørsler til tomtene langs veien til de fastboende. Med et stort antall avkjørsler, søppelkasser, eksisterende hekker, blomsterpotter og annen beplantning, frykter vi at dette området i liten grad blir tilgjengelig for parkering i praksis.

Det bør settes et tydelig krav til maksimal bredde på avkjørsler til boligene slik at ikke kommunale arealer tiltenkt parkering blir brukt til unødig brede avkjørsler. Det kan ikke påregnes at nye husbyggere vil legge til rette for kantparkering dersom dette ikke er tydelig markert. For at det ikke i framtiden skal oppstå konflikt mellom nye husbyggere, eksisterende hus og hytteeiere om planens intensjon og dimensjonering av parkeringsplasser, bør et minimumsantall parkeringsplasser tydelig tegnes inn i reguleringsplanen. Siden rekkefølgekravet for parkering er delt i to, må det også komme tydelig fram hvor mange plasser det blir tilrettelagt for dersom bare den ene delen av planområdet, for eksempel BKS2-BKS4 blir utbygd.

Vi forstår planbeskrivelsen slik at parkeringsmulighet langs vegskulder er tenkt ivarettatt ved utvidet sideareal langs o_SKV1 og o_SKV6 «der denne er 3 meter bred». Det er vanskelig ut fra kart å forstå hvor det er tilstrekkelig bredde og hvilke områder kravet egentlig gjelder for. Uansett er krav om 3 meters bredde på område til offentlig parkering unødig strengt. Dette er parkeringsplasser som stort sett er i bruk i sommersesong, og det må være fullt mulig å legge til rette for trygg parkering som ikke hindrer fremkommelighet selv om sidearealet er noe smalere enn 3 meter. Til sammenligning opererer Statens Vegvesen i sin veiledning med en bredde på 2,5 meter for parkeringsplasser der biler står ved siden av hverandre. Det er urimelig om det legges inn strengere krav parkering langs vegskulder enn i parkeringshus. Vi ber om at formuleringen «..der denne er 3 meter bred» utgår.

En god og framtidsrettet løsning for området ville vært om det i tillegg til kantparkering ble avsatt et areal til skråparkering langs fjellet på innsiden av dagens snuplass. Dette er et areal som i hovedsak er i kommunens eie, men som blir avgitt til utbygger ved etablering av boligtomt BKS1. Et annet

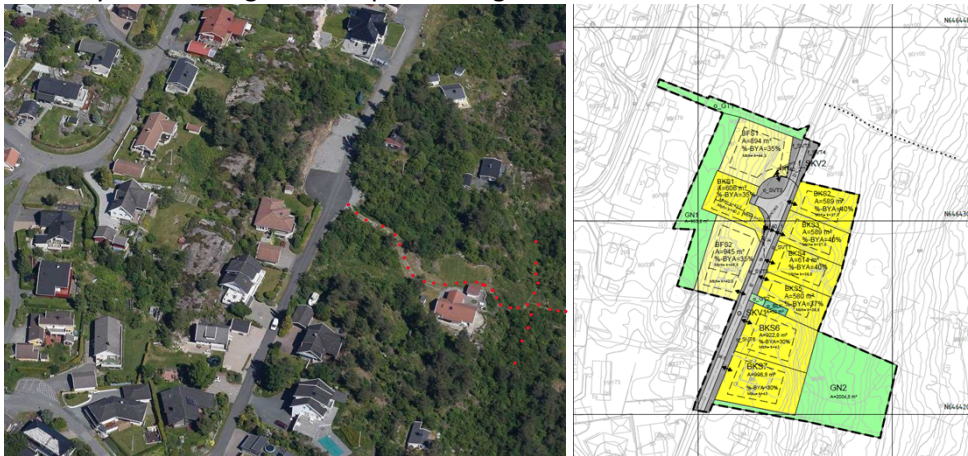
alternativ er at tiltakshaver avgir grunn på et ubrukt areal SVT5 langs muren til bolig BSF1. Dette arealet er svært godt egnet til parkering og kunne evt vært «vekslet inn» mot kommunal grunn som avgis til tiltakshaver i forbindelse med planlagt utbygging. Et tredje alternativ er å ta en av de øvrige tomtene ut av planen for å tilrettelegge for større lekeplass, adkomst til hytter og friområder, samt parkering.

Planområdet vil bli gradvis utbygd, sannsynligvis over lang tid. Planen må sikre at hytteområdet har adkomst og parkering gjennom byggeperioden.

Adkomst til hytter og friområder

Den omsøkte reguleringen legger opp til en utbygging som sperrer adkomsten vi har benyttet i ca 45 år. Adkomsten gir både hytteeiere, fastboende og andre en tilgang til sjøen som er langt mer tilgjengelig enn andre stier i nærområdet. Våren 2021 ble det satt opp fysiske sperringer som hindret ferdsel over planområdet. Dårligere tilgjengelighet fører mindre folk i turområdene og langs sjøen foran hyttene og langt dårligere adkomst til hytter.

Stien krysser BKS3 og BKS4, se plankart og foto:



Vi mener det i denne saken bør være fullt mulig å få til en god sameksistens mellom fastboende og hytteeiere ved at det legges til rette for en smal passasje fra vei og ned til hyttene. Plassering av lekeplass kan være en viktig del av løsningen her. Dersom lekeplassen f.eks hadde vært flyttet fra tomt BKS5 til tomt BKS4 eller BKS3, ville det vært mulig å koble den på eksisterende grøntstruktur og samtidig legge til rette for at hytteeiere og andre som benytter friluftsområdene fortsatt får god tilgang til sjøen langs lekeplass og videre langs sti nedover mot sjøen. Arealbehovet ved å sikre slik tilgjengelighet i forlengelse av lekeplassen vil være helt minimalt.

Med hilsen
Hanne Kirsti Ljosland Waale og Runar Waale