



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 18/3713-144
Saksbehandler Hans Tveitereid

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	30.01.2024
Kommunestyret 2023 - 2027	07.02.2024

Detaljregulering for Langesstrand/Krågevigstien - Klagebehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret tar klagen delvis til følge og opphever med det sitt tidligere vedtak i saken fra kommunestyremøte 28.03.2023 (sak 23/37). Følgende prosesskrav og forhold bes gjennomført og vurdert på nytt før planen fremmes til ny vedtaksbehandling:

- Planforslaget endres i tråd med dette saksframleggets anbefalte føringer, før planen legges ut på nytt offentlig ettersyn og høring til alle berørte parter og aktuelle sektormyndigheter. Høringsfristen settes til 6 uker.
- Naturområde GN1 endres til friområde og eierformen på området endres til offentlig.
- Illustrasjonene i planbeskrivelsen oppdateres til å vise planens maksimale utbyggingspotensial.
- Bestemmelsen om snøopplag spesifisert til område o_SVT3 strykes.
- Benevnelser på formålsområdet gjennomgås og korrigeres slik at de korresponderer mellom plankart og bestemmelser.
- Nye stiforbindelse til friområder og eksisterende hytter øst for planområdet sikres etablert der nye utbyggingsområder begrenser/ender eksisterende stiforbindelser.

Vedlegg

- 01 Klage - BGM Arkitekter pva. Jon Magnus Berg
- 02 Klage - Eva Leibinger og Jørgen C. Skar, datert 24.09.2023
- 03 Klage - Rannveig Marthinsen
- 04 Klage - Arvid Johannessen
- 05 Klage - Stine Andre og Thomas Fluør-merged
- 06 Klage - Stine og Sindre Kvale
- 07 Klage - Hanne Kristi Lj. og Runar Waale, datert 27.09.2023
- 08 Klage - Asle og Randi Ljosland Kvålseth
- 09 Klage - Advokatfirma Haakestad & Co pva Odd Bjørn og Åse Ingeborg Ness
- 10 Merknad - Midrid Dahl Wang
- 11 Merknad - Ole Bjørn Fedje
- 12 Forslagstillers kontradiksjon
- 13 Plankart
- 14 Bestemmelser

- 15 Beskrivelse
- 16 Protokoll vedtaksbehandling
- 17 Saksfremlegg vedtaksbehandling

Sammendrag

Kommunestyret vedtok detaljregulering for Langestrand/Kråkevikstien i møte 28.03.2023, sak 23/37. Det har kommet inn 9 klager. Sentrale momenter i klagen er saksbehandlingsfeil og mangel av mulighet for medvirkning, parkeringsforhold, utforming og plassering av lekeplass, stiforbindelse/adkomst til friområdene/hytter, utbyggingspotensial, rekkefølgekrav og eierform. Spesielt klagen som omhandler saksbehandlingsfeil og mangelen av mulighet for medvirkning for berørte parter, har kommunedirektøren vektlagt i sin vurdering og **anbefaler derfor at planvedtaket oppheves**. Det anbefales videre flere endringer i planen og at det justerte planforslaget legges ut på høring og offentlig ettersyn i 6 uker, før planforslaget kan fremmes til ny vedtaksbehandling. Dersom teknisk utvalg/kommunestyret ikke følger kommunedirektørens innstilling i saken, og vedtar ikke å ta klagen til følge, anbefaler kommunedirektøren at planvedtaket gis utsatt iverksetting.

Fakta og vurdering

Kommunestyret vedtok detaljregulering for Langestrand/Kråkevikstien i møte 28.03.2023, sak 23/37. Det har kommet inn 9 klager. Alle klagen har kommet inn rettidig, og alle vurderes å ha rettslig klageinteresse. Det har også kommet inne 2 merknader til planvedtaket. Alle klager og merknader er oppsummert og kommentert i avsnittet under. *Merk at kommunedirektørens vurderinger skrives i kursiv font og følger direkte etter hvert sammendrag av de respektive klagen og merknadene*. Det påpekes samtidig at de forskjellige klagen og forslagsstillers kontradiksjon i sin helhet ligger vedlagt saken.

Klage 1: BGM Arkitekter AS på vegne av tiltakshaver Jon Magnus Berg, datert 20.09.2023:

Reguleringsplanens krav om opparbeidelse av offentlige parkeringsplasser langs vei påklages. Reguleringsplanen inneholder kun eneboligtomter som dekker parkeringsgravet på egen grunn. Det vises til at det ikke er andre krav til parkering i kommuneplanens bestemmelser, så det stilles dermed spørsmål om kommunen i det hele tatt kan kreve dette. Klager er ikke kjent med at tilsvarende krav er stilt i andre reguleringsplaner i kommunen. Klager mener at de hytter som er i området må ordne seg privatrettslige avtaler om hvor de kan parkere. Det er urimelig å pålegge utbygger av området i praksis et krav om opparbeidelse av parkeringsplasser til hyttene. Rekkefølgekravet må derfor fjernes.

Kommunedirektørens vurdering og kommentar:

*Kommunedirektøren mener det er et rimelig krav som stilles til at utbygger opparbeider sidearealer for veien på hele strekningen hvor det planlegges ny bebyggelse. Dette er allerede i dag kommunal grunn, og ønskes opparbeidet som en bred skulder/sideareal men hensikt at gateparkeringen i området ikke kommer ut i sidearealer. **Kommunedirektøren anbefaler ikke å ta klagen til følge.***

Klage 2: Eva Leibinger og Jørgen C. Skar, 24.09.2023:

De mener det er begått en saksbehandlingsfeil i planprosessen. De har ervervet sin eiendom i

2021, og de mener de ikke har vært klar over at det pågikk et planarbeid i området, da de viser til at saken var trukket. Vedrørende parkering, mener de at det må settes et minimumskrav om 8 parkeringsplasser og at det må fremkomme klart og tydelig i plankartet hvor disse skal være. Videre mener de at planen legger til rette for en for stor fortetting. Planlagt bebyggelse tilsvarer ikke resten av området. Spesielt område BKS2-BKS7 vil i virke som en mur. Det burde vært stilt krav om langt bedre tilpasning til eksisterende natur og terreng. De mener det også må inntas en bestemmelse om at takterrasse ikke tillates. Videre mener de at planlagt lekeplass i området har for dårlige kvaliteter.

Kommunedirektørens vurdering og kommentar:

Det er planlagt parkering som «gateparkering» langs veien. Kommunedirektøren mener det ikke er nødvendig å stille krav om oppmerking av disse arealene. De skal likevel opparbeides et sideareal til veien. Dette er sikret gjennom rekkefølgebestemmelser.

Om utbyggingsvolum, høyder og utnyttelse, vil utbyggingen reguleringsplanen setter rammer for, selvsagt kunne oppleves som store endringer. Kommunedirektøren mener likevel planen gir virkninger som kan aksepteres, og som korresponderer godt med dagens utbyggingsmønster.

Det ble gjennomført en «begrenset høring» høsten 2021 i forbindelse med at planforslaget var blitt omarbeidet (lekeplass internt i området). Det ble vurdert at det kun var beboere innenfor planområdet som var relevante høringsparter. Leibinger og Skar sin hytte ligger utenfor planområdet og vurderes ikke som en relevant høringspart.

*Generelt så har ikke plan- og bygningsloven varslingskrav når en planprosess stopper opp eller settes på vent. Dersom planprosessen etter en stopp starter opp igjen, bør berørte parter likevel informeres/varsles dersom det eksempelvis er nye forutsetninger/føringer for planarbeidet eller det kan være med å klargjøre den videre prosessen for berørte parter. Dette for blant annet å sikre god medvirkning og informasjonsflyt – også for evt. nye berørte parter. I denne konkrete saken, var det kommunisert både via epostkorrespondanser og byggesaksvedtak, at planprosessen var stoppet/trukket. Ved ny vurdering, ser kommunedirektøren at de berørte parter burde ha blitt informert på nytt om planarbeidet og at det var blitt startet opp igjen. **Kommunedirektøren anbefaler at klagen tas delvis til følge**, hvor planvedtaket oppheves og et revidert planforslag legges ut på høring og offentlig ettersyn for å sikre muligheten for medvirkning fra berørte parter.*

Klage 3: Rannveig Marthinsen datert 20.09.2023:

Klager på bestemmelser for naturområde GN1 da vegetasjonen i området sperrer for utsikten fra klagers eiendom. Vegetasjonen på dette friområdet har over tid vokst til, og gjør nå at det er vanskelig å komme frem i området og at solforholdene til naboene blir redusert som følge av dårlig skjøtsel. Mener også at tomtene på vestsiden av Langestrand må få tilsvarende bestemmelse vedrørende vegetasjon som det er på østsiden av Langestrand (maks høyde på 0,5 meter mot tilstøtende vei).

Kommunedirektørens vurdering og kommentar:

*Det aktuelle området er foreslått fortsatt privateid. Kommunedirektøren mener Marthinsen har gode poenger vedrørende skjøtsel og tilgjengelighet for dette området. Generelt så ønsker kommunedirektøren å sikre denne typen områder til offentlig eie. Det er uklart hvorfor dette ikke har blitt vurdert gjennomført i denne prosessen. Kommunedirektøren mener dette området må endres til friområde og gis en offentlig eierform. Det vil også sikre tilgjengelighet mellom stien/turdraget i nord og det kommunale friområdet i sør. Normal skjøtsel av vegetasjonen i området bør kunne tillates. **Kommunedirektøren anbefaler at klagen tas delvis til følge.***

Klage 4: Arvid Johannessen, datert 26.09.2023:

Mener kommunen bør overta eierskapet til grøntområdet GN1 som ligger mellom bebyggelsen i Langestrand og Skjærgårdsveien. Dette for å kunne utføre skjøtsel på området og dertil ivareta utsikten for bakenforliggende bebyggelse i Skjærgårdsveien. Mener også at bebyggelsen i BFS2 må redusere sin utnyttelse fra BYA%=35 til BYA%=25 samt ta ut muligheten for loftsetasje. Dette på grunn av utsikten og at eksisterende høyde på huset i BFS2 allerede er tilpasset bakenforliggende hus.

Kommunedirektørens vurdering og kommentar:

*Vedrørende vurderingene for området GN1 vises det til kommunedirektørens kommentar til klage 3 over hvor det anbefales å ta dette klageforholdet til følge. Utnyttelsesgraden innenfor BFS2 vurderes å kunne aksepteres da det ikke vesentlig avviker fra enkelte andre bygg i området, samt også er i tråd med dagens utbyggingsmønster. **Kommunedirektøren anbefaler å ta klagen delvis til følge.***

Klage 5: Stine-Andrea og Thomas Fluør, datert 27.09.2023

Fluør påklager planvedtaket da de mener trafikk sikkerheten ikke blir ivaretatt på en god måte. Det pekes på trafikk sikker skolevei og spesielt på at det totalt sett er foreslått 5 avkjørsler fra vendehammer og at dette ikke er en god løsning. Alternative løsninger med færre avkjørsler er heller ikke tilstrekkelig utredet. Det stilles i denne sammenheng spørsmål om hvor grensen går mellom uheldige konsekvenser for trafikk sikkerheten og ønske om fortetting. Videre mener de planens utbyggingspotensial ikke er enhetlig fremstilt da illustrasjonene som er utarbeidet i planbeskrivelsen (side 20) viser eksisterende bebyggelse på BFS2 og ikke det fulle utbyggingspotensialet i ny vedtatt plan.

Kommunedirektørens vurdering og kommentar:

Fluør etterspør ytterligere utredninger på trafikk sikkerhet med vurdering av alternative løsninger til den foreslåtte vendehammeren. Kommunedirektøren viser til de vurderinger som er gjort i planen (se planbeskrivelsen side 25). Løsningen som er lagt til grunn avviker fra kommunens vegnormal, men vurderes likevel som trafikk sikker og akseptabel løsning, arealbruken og de faktiske forhold også tatt i betraktning.

*Illustrasjonene som følger av planbeskrivelsen, er ikke juridisk bindende. De viser også kun et eksempel på hvordan utbyggingen kan bli seende ut. Kommunedirektøren kan likevel ikke garantere at berørte parter til planen ikke har forståelse av dette. Dette kunne vært tydelig presisert i plandokumentene. **Kommunedirektøren anbefaler derfor at klagen tas delvis til følge og illustrasjonene oppdateres i henhold til utbyggingens fulle potensial. Alternativt må presiseres at illustrasjonene ikke er juridisk bindende og heller ikke viser utbyggingens fulle potensial.***

Klage 6: Stine og Sindre Kvale, datert 26.09.2023

Klagen fra Kvale er grundig begrunnet og omhandler i all hovedsak to hovedbolker. De mener det er en rekke punkt med planprosessen som ikke er i henhold til de lover og regler som gjelder for utarbeidelse av en reguleringsplan. Det andre er innholdet i planen hvor det klages på utforming av vendehammer/trafikk sikkerhet, utbyggingsområdet BKS1 bør endres til grøntområde, GN1 bør overdras av kommunen og gjøres til et offentlig grøntareal, løsning for snøopplag må endres, formålsnavn i plankart og bestemmelser er uklare/uforklart og lekeplass.

Til slutt bes det om at planvedtaket gis utsatt iverksetting, subsidiert utsatt iverksetting på områdene nord/øst i planen.

Vedrørende planprosessen så pekes det spesielt på at det blant annet gjennom diverse eposter så har forslagsstiller og kommuneadministrasjonen uttalt/skrevet at planprosessen har «stoppet» (forslagsstiller) og «trukket» (kommuneadministrasjonen). Dette i forbindelse med at forslagsstiller ønsket å få behandlet en dispensasjonssøknad innenfor planområdet. Kvale mener at normal saksbehandling ikke er fulgt etter dette, da normal planoppstart ikke er gjennomført og naboer ikke er varslet. Det har dermed vært flere parter til planforslaget som har vært i den tro at planarbeidet har stoppet opp, før det plutselig ble varslet at planforslaget var vedtatt. Det pekes videre til opplysninger som ble gitt fra administrasjonen til kommunestyret i forbindelse med kommunestyrets vedtaksbehandling. Det pekes videre på uttalelser fra diverse møter og dialoger mellom forskjellige parter og saksbehandler og/eller plansjef, som klager stiller spørsmål om at saksbehandler i planen har blitt overkjørt. Det hevdes videre at det har vært en forskjellsbehandling av kommuneadministrasjonen av hvilke området som har blitt pålagt tatt med i planen (mot grunneieres egne ønsker), og hvilke områder som har blitt utelatt fra planen (uregulerte områder fra kommuneplanens arealdel). Til slutt stilles det spørsmål om vedtaksvarslingen har vært utført på riktig vis da flere har mottatt kun på epost (ikke varsling via Alltinn),

Om planens utforming og regulerte løsninger:

- Trafikksikkerheten, da spesielt løsningen med vendehammeren hvor det reguleres inn flere avkjørsler fra vendehammeren. Det reageres på at kommunedirektørens saksfremlegg kan gå i mot kommunens samferdselsavdelings anbefaling ved 1. gangsbehandling. Grimstad kommune som sertifisert *trafikksikker kommune* bør ha større fokus på trafikksikkerhet. Klager mener at valgte løsning med vendehammer er åpenbar fordelaktig for utbygger, og går på bekostning av dagens mer trafikksikre løsning med snuplass.
- Klager mener BKS1 bør tas ut av planen og innlemmes som en del av grøntområdet i planen. Dette begrunnes i massivt terrenginngrep, utfordringer med frisiktsone og mangel av naturlig fall til kommunal VA-nett.
- Friområde GN1 bør overtas av kommunen og omgjøres til offentlig grøntareal. Med foreslåtte løsning vil dette området ligge som en privateid lomme inn mellom bebyggelsen hvor det også er bestemmelser som kun gir grunneier lov til hogst og vedlikehold av områdene.
- Det protesteres mot løsninger for snøopplag i område o_SVT3 og at dette er uheldig med tanke på innkjøringen til deres bolig i BFS1. Dette er problematisk med tanke på plasseringen av deres søppeldunker og ved overvannshåndtering og smelting av snø.
- Det er flere feltnavn og betegnelser i plankart som ikke samsvarer med bestemmelsene og benevnelsene der. Det stilles spørsmål om o_SV2 i bestemmelsene er det samme som o_SVT2 i plankartet. Det finnes heller ikke bestemmelser for områdene f_SVT4-5 og klager mener derfor det er uklart hvilke formål som er tiltenkt for disse områdene.
- Kvale mener lekeplassen er for liten i forhold til de kravene som er satt i kommuneplanen, samt at utformingen og plasseringen av lekeplassen kan medføre at det blir liggende i en «skyggedump».

Klagen fra Kvale oppsummeres med at de primært ønsker planvedtaket opphevet som følge av saksbehandlingsfeil og at ved en evt. ny oppstart, så må gjeldende lovkrav følges. Subsidiært ønsker de at allerede regulerte områder, herunder BFS1 og BKS1 tas ut av planen, friområde GN1 overdras til kommunen, plassering og utforming av lekeplass vurderes på nytt og dagens snuplass beholdes. Alternativ løsning kan også være å gjøre BKS1 om til grøntareal, og at tillatt byggehøyde økes til kote +44,70.

Kommunedirektørens vurdering og kommentar:

*For den delen av Kvaales klage som omhandler prosess, vises det til kommunedirektørens vurdering og kommentar på klage 2. **Kommunedirektøren anbefaler at klagen på dette punkt tas til følge** og at planvedtaket oppheves for at det kan bli gjennomført medvirkning i henhold til lovens krav og intensjoner.*

For klagen som omhandler planens utforming og innhold:

- For trafiksikkerhet og naturområde GN1 vises det til kommunedirektørens vurderinger og kommentarer på henholdsvis klage 5 og 3. Disse klagenes anbefales tatt til følge.*
- Vedrørende utbyggingsområde BKS 1 ligger dette allerede inne som et utbyggingsområde i tidligere planer. Denne tomten er vurdert særskilt i planarbeidet (se blant annet illustrasjoner på side 22 i planbeskrivelsen. Med føringene som planen gir, vil boligbebyggelsen her gå godt sammen med boligbebyggelsen på nabotomten (Kvaales eiendom). Kommunedirektøren anbefaler ikke å ta klagen til følge på dette punktet.*
- Vedrørende snøopplag på område o_SVT3 er dette et område med formål annen veggrunn. Denne typen områder skal blant annet ivareta snøopplag. Planbestemmelsene er likevel noe uheldig formulert, da det kun er o_SVT3 hvor snøopplag er spesifisert. **Kommunedirektøren anbefaler at klagen på dette punktet tas til følge**, hvor denne setningen i bestemmelse 3.2 kan strykes, implisitt at alle andre veggrunn-områder i planen kan benyttes til snøopplag.*
- Klagen som omhandler feltnavn og betegnelser i plankartet **anbefaler kommunedirektøren at blir tatt til følge**. Ved nærmere ettersyn, så er det flere avvik mellom planbestemmelser og planbeskrivelsen. Dette kan medføre utilsiktede mistolkninger av planens intensjoner og det bør rettes opp.*
- Vedrørende utforming og plassering av lekeplassen mener kommunedirektøren at den er akseptabel. Det vises her til de vurderinger som er gjort i planbeskrivelsen (side 22-24). Det i tillegg til oppgradering av lekeplass utenfor området mener kommunedirektøren i sum er en god løsning. **Kommunedirektøren anbefaler at klagen på dette punktet ikke tas til følge**.*
- Kommunedirektøren mener at det er planfaglig korrekt å innlemme BFS1 og BKS1 inn i planen for å binde sammen de tilgrensende grøntområdene o_GT1 og GN1 med planen for øvrig. Det er planlagt ny bebyggelse i BKS1, samt at eksisterende bebyggelse i BFS1 er innarbeidet i foreslått regulering. Dersom det ønskes å øke byggehøyden innenfor BFS1 anbefales at det gjøres en vurdering på dette før en evt. ny høringsrunde. **Kommunedirektøren anbefaler at klagen på dette punktet ikke tas til følge**.*

Klage 7 – Hanne Kiristi Ljosland Waale og Runar Waale, datert 27.09.2023:

Waale peker på flere forhold med planen og planprosessen, men deres hovedbegrunnelse for klagen er at reguleringsplanen ikke i tilstrekkelig grad tar hensyn til parkeringsbehov og adkomst for hytteiere og andre som bruker turområdene langs sjøen.

Vedrørende parkering mener de at gateparkeringen som planen legger opp til er uklart formulert i planens bestemmelser og plankart. Det bør heller ikke være begrensning på at sidearealet i o_SV2 må ha en bredde på minimum 3 meter for å kunne tillate parkering. Kvale mener videre at adkomsten til hytter og friområde blir vesentlig redusert som følge den foreslåtte regulering.

Adkomster som er benyttet i ca 40 år blir nå fjernet som følge av ny regulering. Kvale mener videre at lekeplassen har en dårlig utforming og plassering. Den kunne med fordel blitt lagt i tilknytning til grønnstrukturen og kunne da fungert i kombinasjon med adkomstløsning til friområdene og hyttene ned mot sjøen i øst.

Kvale vises videre til det de mener er saksbehandlingsfeil med planprosessen. Det er blant annet

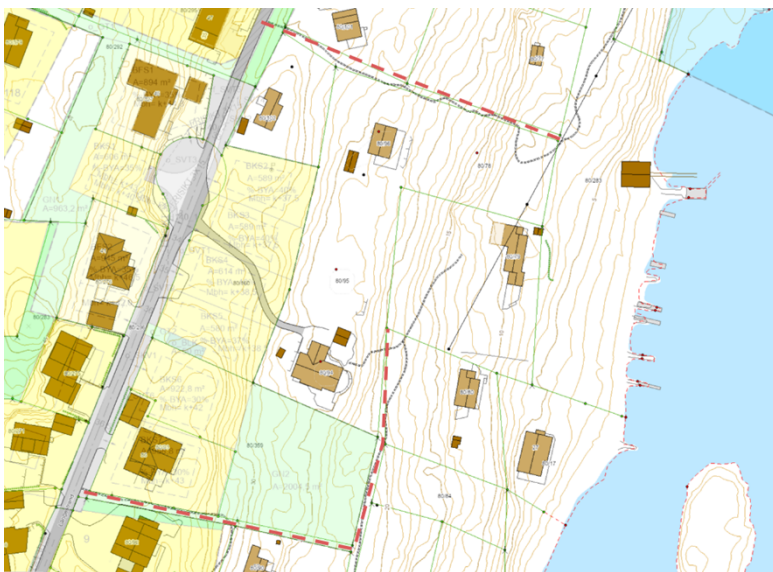
ikke blitt varslet ved høring, samt at en høringsuttalelse har blitt utelatt fra sakspapirene ved politisk behandling av saken. Kvale er også kritisk til prosessen med at planen ble stoppet opp, for så å bli igangsatt igjen uten at berørte parter var klar over dette. Kvale er også forundret over at Statsforvalterens tilråding om reduksjon i antall boligtomter ikke er fulgt i planarbeidet. Kvale mener utnyttelsen i området er for høy.

Kommunedirektørens vurdering og kommentar:

Waales klagemomenter vedrørende parkeringsforhold og saksbehandlingsfeil vises det til kommunedirektørens kommentarer på de øvrige klagenes som omhandler disse temaene.

Kommunedirektørens anbefaler å ta disse klagemomentene til følge.

Adkomst til friområdene blir endret som følge av planlagt utbygging. Kommunedirektøren har forståelse for at endringene fra en lenge brukt adkomstvei/-sti vurderes som negativt. Det er likevel muligheter for å (re)etablere stiforbindelse fra planområdet til hytter og friområdet via kommunale eiendommer (stiplet linjer) både i nord og sør. Se skisse under:



Kommunedirektøren anbefaler å ta denne klagen delvis til følge, da det må sikres at evt. nye adkomstløsninger som følge av boligutbyggingen etableres. Det bør i denne sammenheng også vurderes om adkomst i kombinasjon med lekeplassen kan være en god løsning.

For den planlagte utbyggingens utnyttelse, mener kommunedirektøren at utbyggingen står i stil med et moderne utbyggingsmønster, samtidig som det ikke vesentlig avviker fra bebyggelsen i området. Konsekvensene av ny utbygging og dens utnyttelsesgrad, vurderes som akseptabel, og kommunedirektøren anbefaler at Kvalets klage ikke tas til følge på dette punktet.

Klage 8: Asle og Randi Ljosland Kvålseth, mottatt 28.09.2023:

Kvålseths klage omhandler de samme forholdene som Waales og Leibinger/Skar sine klager: Saksbehandlingsfeil på planprosessen, parkeringsforhold, adkomst til hytter, lekeplass, utbyggingsvolum, høyder på bebyggelse og murer. Videre mener Kvålseth at det har vært vanskelig å få kontakt og avtalt møter med kommunen underveis i planprosessen.

Kommunedirektørens vurdering og kommentar:

For Kvålseths klagemomenter som omhandler parkeringsforhold, lekeplass og utbyggingsvolum, vises det til kommentarer på øvrige klager med disse temaene. Kommunedirektøren mener at

disse forholdene er tilstrekkelig utredet og planen har akseptable løsninger/rammebetingelser. **Kommunedirektøren anbefaler at disse klagemomentene ikke tas til følge.** Vedrørende klagen momenter om saksbehandlingsfeil på planprosessen samt også delvis adkomst til hytter, **anbefaler kommunedirektøren at disse forholdene helt og delvis tas til følge.** Se kommentarer på øvrige klager på disse forholdene. Planavdelingen har hatt flere dialoger med Kvålseth gjennom prosessen. Det er likevel beklagelig hvis det oppleves at det har vært vanskelig å komme i kontakt med saksbehandler. Generelt så oppfordres det til å bruke de anbefalte «[kontaktkanalene](#)» når en ønsker kontakt med planavdelingen.

Klage 9: Advokatfirma Haakstad & Co DA, pva. Odd Bjørn Ness og Åse Ingeborg Ness, datert 05.10.2023:

Det klages på at BKS6 er gitt samme rekkefølgekrav som øvrig ny bebyggelse innenfor planområdet. Dette mener de er urimelig og er en forskjellsbehandling da deres eiendom tidligere var omfattet av tidligere vedtatt plan (1984) hvor de mener det forelå en utbyggingsrett. Det antydes at eiendommen i praksis aldri vil kunne bebygges da den vil være avhengig av at Berg bygger ut på områdene BKS1-5 først. Ness mener rekkefølgebestemmelsene bør endres slik at BKS6 ikke omfattes av de samme rekkefølgebestemmelser som BKS1-5, men at det inntas bestemmelser om at sti og skilting av sti på kommunens eiendom må gjennomføres ved utbygging på BKS6, samt sikring av skrent/stup innenfor BKS6.

Kommunedirektørens vurdering og kommentar:

Ness sin eiendom (BKS6 og tidligere også BKS7) ble pålagt av kommunedirektøren å bli tatt med inn i planområdet som forslagsstiller Berg står bak. Dette ble pålagt på sett og vis mot begge parter vilje. Bakgrunnen for dette var at eksisterende reguleringsplan hadde eiendoms- og byggegrenser som ikke samsvarte med de faktiske forholdene på stedet. Ness hevder i sin klage at han hadde mulighet til å bygge hus på sin eiendom BKS6 med hjemmel i den gamle planen. Dette medfører bare delvis riktighet, da eiendoms- og byggegrensene/utbyggingspotensialet i den gamle planen var splittet med en del på Ness sin eiendom og en del på Berg sin eiendom. Når først Ness ble med inn i planarbeidet, har det på bakgrunn av dialog og møter med Ness, blitt lagt inn 2 stk tomannsboliger på BKS6 og BKS7. Dette etter Ness sine ønsker (slik kommunedirektøren har oppfattet det). Da dette gir et vesentlig økt utbyggingspotensial for Ness sine eiendommer (BKS6-7) hvor det gikk fra «1,6» hus til 2 tomannsboliger (4 boenheter), mener kommunedirektøren det er rimelig å stille tilsvarende rekkefølgekrav til disse områdene. Det oppfordres til at partene (Ness og Berg) samarbeider om rekkefølgekravene, og blir enige om en kostnadsfordeling. **Kommunedirektøren anbefaler at klagen ikke tas til følge.**

Merknad 10: Mildrid Dahl Wang, datert 26.09.2023:

Dahl Wang sin henvendelse er ikke formulert som en klage. Det er mer å betrakte som merknader til planen. Dahl Wang peker på at det tidligere har vært mulig for hytteeiere å leie parkeringsplasser på privat grunn (Holvigasvingen og ved snuplassen innenfor planområdet). Disse muligheten er nå borte, og det er også uklart om det kan parkeres på de offentlige parkeringsplassene i Østerhus. Er imidlertid positivt at det tilrettelegges for parkering, på østsiden av veien gjennom planområdet. Oppfordrer også til at det bør lages et oversiktskart som viser hvor hytteeiere kan parkere.

Kommunedirektørens vurdering og kommentar:

Merknaden vurderes ikke som en klage og tas til etterretning uten videre vurdering.

Merknad 11: Ole Bjørn Fedje, datert 26.09.2023:

Fedje sin henvendelse er ikke formulert som en klage. Det er mer å betrakte som merknader til planen. Fedje mener at Grimstad kommune må ta ansvaret for at parkeringsplassene langs veien bygges, samt at de tegnes inn med nødvendig bredde før vedtaket trer i kraft. Parkeringsplassene bør gis begrensninger via skilting.

Kommunedirektørens vurdering og kommentar:

Merknaden vurderes ikke som en klage. Til informasjon så sikrer rekkefølgekravene og bestemmelsene/formålene i planen opparbeidelsen av parkeringsplassene/gateparkeringen. Når det gjelder skilting, så er ikke det noe som behandles etter plan- og bygningsloven og det kan dermed ikke vurderes i plansaken. Ellers ingen kommentar.

Alternativt forslag til vedtak:

Dersom teknisk utvalg eller kommunestyret vurderer at det ikke fremkommer vesentlige nye momenter i saken, og at det konkluderes med at klagen ikke skal tas til følge, skal saken sendes til Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse. Da planen legger føringer for terrenginngrep som vanskelig kan la seg reversere, bør planvedtaket fra 28.03.2023 gis utsatt iverksetting frem til endelig avgjørelse i klagesaken.

Alternativt forslag til vedtak:

Klagen tas ikke til følge og oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse. Reguleringsvedtaket fra 28.03.2023 gis utsatt iverksetting frem til klagesaken er endelig avgjort.

Konklusjon

Gjennom klagen er det flere forhold som har blitt belyst som tilsier at flere av klagen helt eller delvis bør tas til følge. Et sentralt moment i klagen er saksbehandlingsfeil hvor berørte parter ikke har vært klar over at planprosessen var satt i gang igjen. Kommunedirektøren har etter ny vurdering konkludert med at prosessen har vært mangelfull og **anbefaler derfor at planvedtaket oppheves**. Planen bør da i tillegg forbedres på flere områder for delvis å imøtekomme de øvrige momenter som har fremkommet i klagen. Disse er:

- Naturområde GN1 endres til friområde og eierformen på området endres til offentlig.
- Illustrasjonene i planbeskrivelsen oppdateres til å vise planens maksimale utbyggingspotensial.
- Bestemmelsen om snøopplag spesifisert til område o_SVT3 strykes.
- Benevnelser på formålsområdet gjennomgås og korrigeres slik at de korresponderer mellom plankart og bestemmelser.
- Nye stiforbindelse til friområder og eksisterende hytter øst for planområdet sikres etablert der nye utbyggingsområder begrenser/ender eksisterende stiforbindelser.