

Oppdragsgiver
Jon Magnus Berg

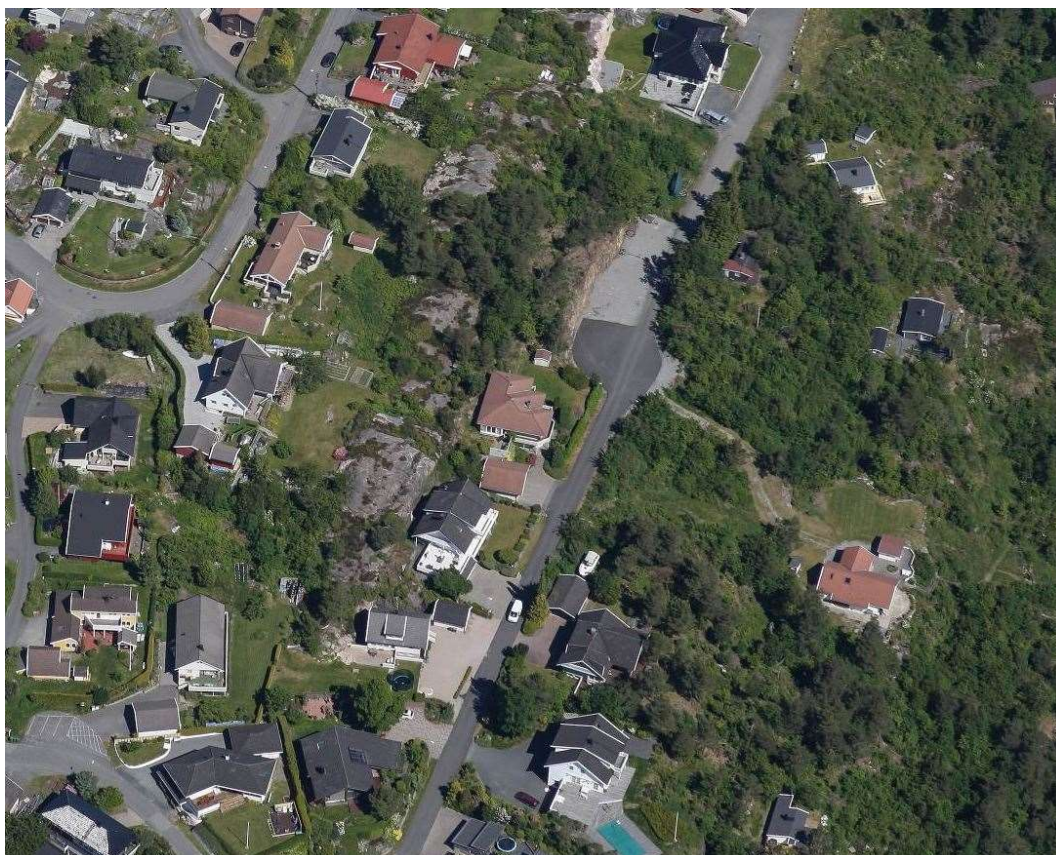
Rapporttype
Detaljreguleringsplan

Dato
28.05.2025

Forslag til Detaljreguleringsplan for

Langestrand

GRIMSTAD KOMMUNE



Revisjon	0	1	2	3	4
Dato	29.08.2019	26.05.20	04.11.21	05.03.24	28.03.25
Utarbeidet av	DMW	DMW	SBU	SBU	SBU
Kontrollert av	PM	PM	GTRJ		
Godkjent av	PM	PM	GTRJ		

Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder
1	26.05.20	Endringer i kapitel 2.1, 3.2,4.2,4.7,
2	04.11.21	Endring etter 2.g.behandling
3	05.03.24	Endr. iht vedtak 07.02.24
4	28.03.25	Endr etter klagebehandling

Innholdsfortegnelse

1. INNLEDNING	4
1.1 Forslagsstiller.....	4
1.2 Bakgrunn	4
1.3 Overordnede planer og vedtak	4
1.4 Mål med planen.....	5
1.5 Vurdering av krav om konsekvensutredning.....	5
2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	6
2.1 Dagens situasjon.....	6
2.2 Planavgrensning i oppstartsmelding	12
2.3 Eiendomsforhold	12
3. PLANFORSLAGET	13
3.1 Hovedgrep	13
3.2 Plankartet	15
3.3 Reguleringsformål – Arealtabell	16
4. VURDERING AV VIRKNINGER.....	25
4.1 Kulturminner	25
4.2 Trafikale forhold	25
4.3 Geotekniske forhold	26
4.4 Biologisk mangfold	28
4.5 Grønnstruktur.....	29
4.6 Ledningsnett og annen infrastruktur	30
4.7 Barn og unge.....	31
4.8 Støy.....	33
4.9 Universell utforming.....	33
4.10 Landskapsestetikk.....	33
4.9 Risiko og sårbarhetsanalyse	34
6. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING	35
6.1 Statlige og regionale myndigheter	35
6.2 Private innspill	38
6. FORSLAGSSTILLERS VURDERING.....	46
7. VEDLEGG.....	50
8. KILDER.....	50

Figurliste

Figur 1 Områdets plassering, oversiktskart.....	6
Figur 2 Områdets plassering, oversiktskart 2.....	7
Figur 3 Terrengsnitt i lengderetning av planområdet.....	8
Figur 4 Terrengsnitt i bredderetning av planområdet.....	8
Figur 5 Illustrasjon av planområdet flyfoto mot nord.....	9
Figur 6 Illustrasjon av planområdet flyfoto mot vest.....	10
Figur 7 Utsnitt kommuneplanen.....	10
Figur 8 Illustrasjon av detaljplaner i området. Illustrert med ulike farger på stiplede linjer. Planområdet med stiplede røde linjer.....	11
Figur 9 Illustrasjon av planavgrensning.....	12
Figur 10 Tabell over eiendomsforhold.....	12
Figur 11 Utsnitt av ulike konseptskisser tidlig i planprosessen. 1. Brede rekkehus 2. Kjedete boliger. 3. Store vertikaldelte tomannsboliger. 4. Lavblokk med p-kjeller 5. To store eneboligtomter 6. Rekkehus (normalbredde).....	14
Figur 12 Utsnitt av planforslaget uten tittelfelt.....	15
Figur 13 Situasjonsplanen viser maks. utnyttelse.....	17
Figur 14: Maks takheving vist på BFS2 – til kote 46,5.....	18
Figur 15 Snitt. Takheving på 60 cm for BFS2 er vist med stiplede linje.....	18
Figur 16 Perspektiv sett mot sydvest (eksisterende takform er vist på BFS2).....	19
Figur 17 Sett fra sjøsiden (maks utnyttelse vist for BFS2).....	19
Figur 18 Perspektiv fra ståhøyde på adkomstvegen. Utsikt mot nord.....	19
Figur 19 Nylig bygget enebolig på BFS1.....	20
Figur 20 Forslag til arkitektonisk uttrykk for BKS1.....	21
Figur 21 Illustrasjon av trafikale forhold.....	Feil! Bokmerke er ikke definert.
Figur 22 Illustrasjon berggrunn.....	26
Figur 23 Illustrasjon av løsmasser i området.....	27
Figur 24 Illustrasjon av radon i området.....	27
Figur 25 Illustrasjon av situasjon for forurensning.....	28
Figur 26 Illustrasjon biologisk mangfold.....	28
Figur 27 Utsnitt fra artsdatabanken.....	29
Figur 28 Illustrasjon av grøntstruktur i planområdet.....	30
Figur 29 Illustrasjon ledningsnett og infrastruktur.....	31
Figur 30 Illustrasjon av lekearealer i området rundt planen, samt lekeplass som oppgraderes.....	32
Figur 31 Illustrasjon skoleveg.....	33
Figur 32 Landskapsestetikk. Terrengsnitt langs med veglinje.....	34

1. INNLEDNING

1.1 *Forslagsstiller*

BGM arkitekter fremmer på vegne av Jon Magnus Berg forslag til ny detaljreguleringsplan for et mindre område ved Langestrand i Grimstad kommune.

1.2 *Bakgrunn*

Bakgrunnen for planarbeidet er tiltakshavers ønske om å utvikle sin eiendom til boligformål. Slik hovedeiendommen ligger i dag er det uavklarte forhold mellom gjeldende regulering, tomteinndelinger, eierskap på kryss av formål og dagens bruk av området. (flere illustrasjoner i kap. 2). Som en forlengelse av dagens boligområde, ønsker tiltakshaver å rydde opp i dette, og tilrettelegge for fortetting med flere boenheter i området.

1.3 *Overordnede planer og vedtak*

Nasjonalt nivå

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for samordnet areal- og transportplanlegging. Legger vekt på samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessige gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Det skal legges til grunn et langsiktig, bærekraftig perspektiv i planleggingen.

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Retningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene.

Regional plan for areal- og transportplanlegging (ATP)

Foreslår at 80% av utviklingen skal skje innenfor prioritert vekstområder tilstøtende sentrum og lokalsentrum. Aktuelt område omfattes ikke av et vekstområde.

Utviklingen *utenfor* prioriterte vekstområder bør primært skje i form av fortetting eller transformasjon, der understående vilkår oppfylles. (Planinitiativets faktiske forhold innenfor parentes.)

- Nærhet til lokalsentre, eller tilsvarende, < 1 km gangavstand (4 km)
- Innenfor etablerte byggeområder (Ja)
- Nærmere kollektivakse enn 500 meter (1400m)
- Basert på eksisterende teknisk og sosial infrastruktur (Ja)

Kommunalt nivå

Kommuneplan for Grimstadkommune. I gjeldende kommuneplan inngår området i hovedsak i formålet «Fremtidig boligområde». Andre deler av området ligger under «nåværende boligområde»

Gjeldende detaljplan

Planområdet ligger er i hovedsak delt mellom boligformål og uregulert område i detaljplan. Det er to forskjellige planer gjeldende for området, se mer detaljert gjennomgang under kapittel 2 «Beskrivelse av området»

1.4 Mål med planen

Hovedmålet for planen er tilrettelegging for fortetting og boligutvikling til nye boenheter i et område som allerede i dag både er regulert til og delvis utbygd til boligformål. Kommunen har også fremmet et ønske om å inkludere tilstøtende eiendom for rydde opp i planer og formål innenfor området, da dagens situasjon er rotete og vanskelig å utvikle etter. Blant annet er det tre forskjellige plansituasjoner for området og eksisterende bygg som krysser formål i noe av gjeldende plan.

Tiltakshaver har gjennom prosessen ønsket å fremme forslaget uten dette ekstraområdet. Tilleggsområdet (representerer BKS6 og 7 i forslaget) er likevel tatt med etter kommunens ønske. I tillegg er det aktuelle området gitt utforming etter kommunens ønsker, og ikke grunneiers.

I tillegg er det et mål for planarbeidet og presentere en plan slik at utnyttelsen samsvarer med kommuneplanen som fastlegger «Fremtidig boligområde» innenfor planområdet.

Hovedformål som utgangspunkt var vært aktuelle er:

1112 - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse - 4-7 enheter

1111 – Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse – 2-4 enheter

2010 - Veg

I tillegg kommer aktuelle formål for adkomst/infrastruktur. (veg, parkering, sideareal osv.)

1.5 Vurdering av krav om konsekvensutredning

Reguleringsplanen er vurdert opp mot vedlegg 1 og vedlegg 2, jf. kapittel 2 i forskrift om konsekvensutredning (KU). Det er vurdert dit hen at planen ikke utløser krav om KU. Dette lå også til grunn for varsel om oppstart av planarbeidet.

Konklusjonen er også støttet av kommunen i oppstartsmøtet, og kan finnes i referatet der.

2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

2.1 Dagens situasjon

Området ligger i Holvika mellom Østerhus og Groos i Grimstad kommune, øst for etablert boligfeltet Holvikstykket og Holvika 2. Det ligger i randsonen i et godt etablert boligområde som ble regulert på slutten av 60-tallet, og utbygd etappevis gjennom 70 og 80-tallet. Øst og nordøst for planområdet ligger noe spredt fritidsbebyggelse som ble etablert på 50-60 -tallet. Området er i hovedsak begrenset til eiendommene 80/160 og 80/292 med samme eier, men noe omkransende eiendommer er tatt med av ulike plantekniske hensyn.

Slik området ligger i dag er det ubrukt. Mesteparten av området er regulert, men aldri utnyttet. Det er gjengrodd, ulendt terreng og fremstår for det meste urørt (noe tynnet av utsikthensyn). Det har skjedd lite i tilstøtende områder de siste årene. Noe forsøk på utvikling er gjort gjennom byggesak for tilstøtende områder, men det har vært stilt krav om planarbeid, som ikke har blitt gjennomført.



Figur 1 Områdets plassering, oversiktskart



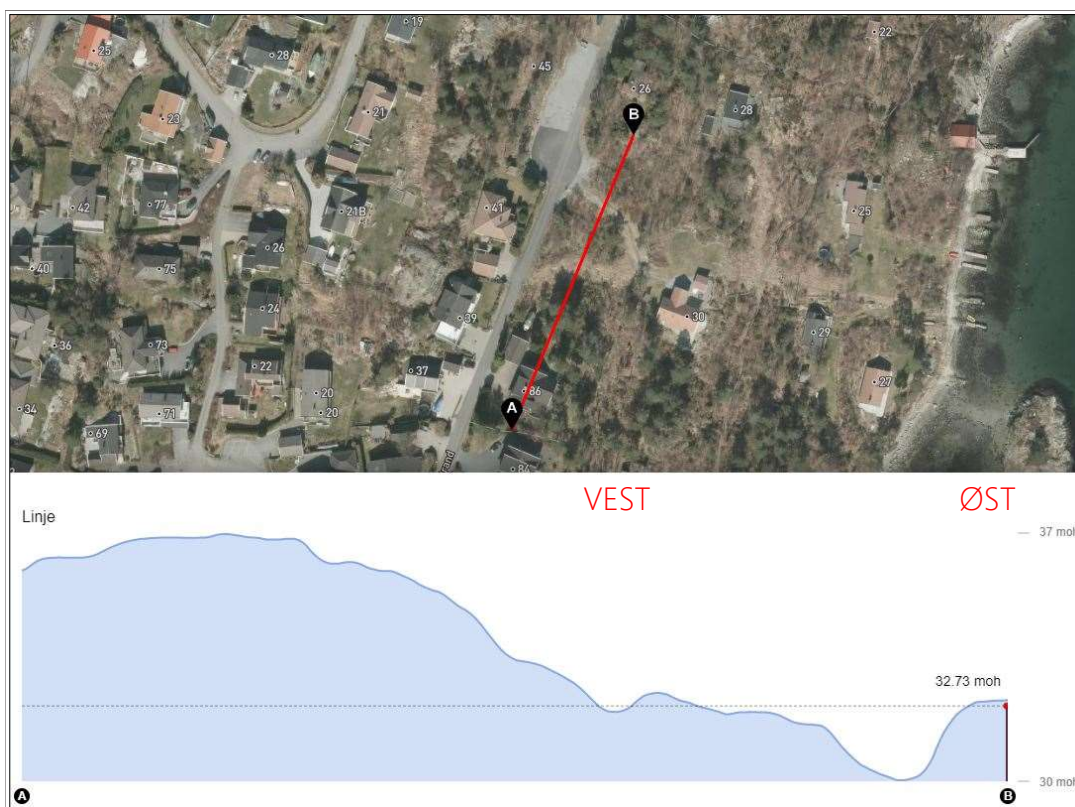
Figur 2 Områdets plassering, oversiktskart 2

Landskapsbilde – bybilde – arkitektur - bebyggelsesstruktur

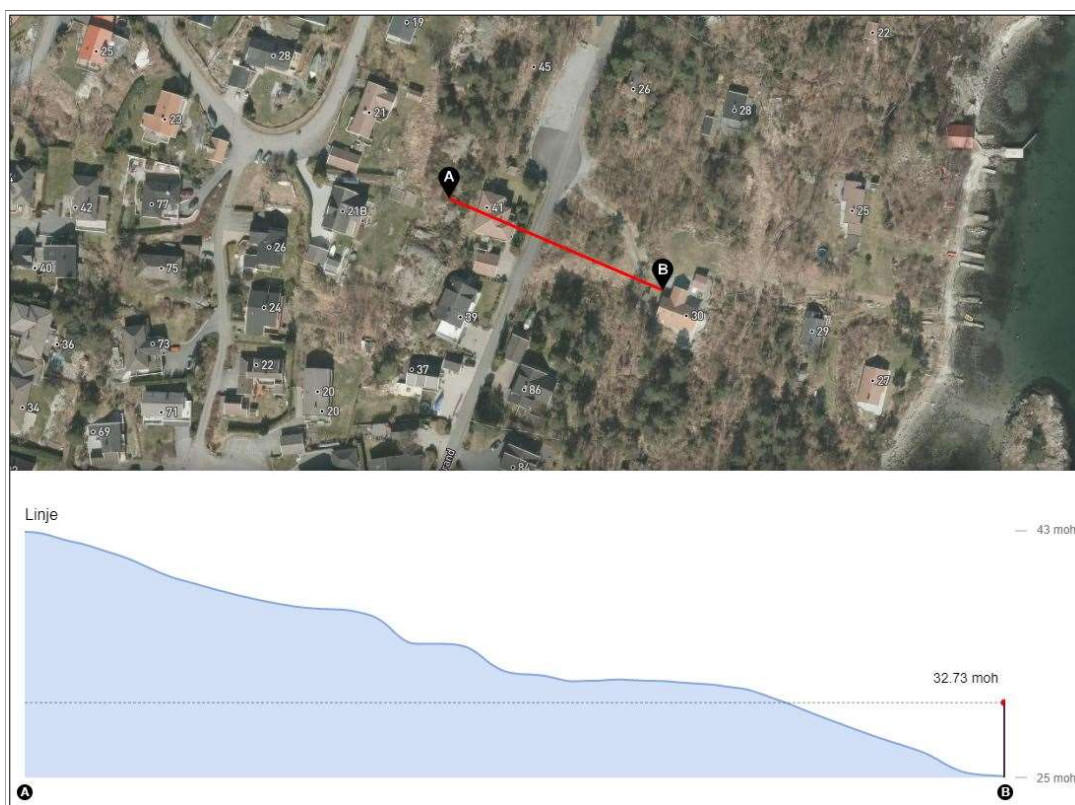
Området rundt planområdet har klar bebyggelsesstruktur som et resultat av samtidig utbygging etter reguleringsplan, med et åpent og luftig uttrykk. Overvekt av større bygningskropper (eneboliger), som har store tomter og god utsikt. Mot øst og sørøst ligger Groosefjorden, og flere tomter har utsikt mot denne. Fra kystlinjen mot Groosefjorden, opp til planområdet, og videre vestover er det betydelig terrengstigning. I et terrengsnitt fra havoverflaten Groosefjorden og opp til veg over (Skjærgårdsvegen) planområdet er det en gjennomsnittlig stigning på ca. 18%. (se fig.4). Bakenfor (vest og nordvest) for planområdet er landskapsbildet preget av bebyggelse som er delvis synlig fra Groosefjorden.

I lengdesnittet er området på sitt høyeste mot sør og synker mot nord. Det er en betydelig høydeforskjell fra den første halvdel og siste. (se fig.3) Første halvdel er delvis bebygd med eksisterende enebolig og garasje. I arbeidet med planforslaget har det vært jobbet med å tilpasse foreslåtte regulerte byggehøyder til eksisterende terreng og atkomstveg. Det har resultert i et forslag hvor det etableres bebyggelse i to forskjellige høyder.

Arkitekturen i området er tidstypisk fra utbyggingstiden og består for det meste av eneboliger som har kjeller/underetasje og en hovedetasje. De har arkitektoniske trekk fra sin tid, er godt tilpasset terrenget og har ofte frittliggende garasjer. Strukturen er repeterende for hele Holvika/Østerhusmoen-området. Deler av Østerhusmoen har dog flere innslag av mindre tomter og boliger.



Figur 3 Terrengsnitt i lengderetning av planområdet



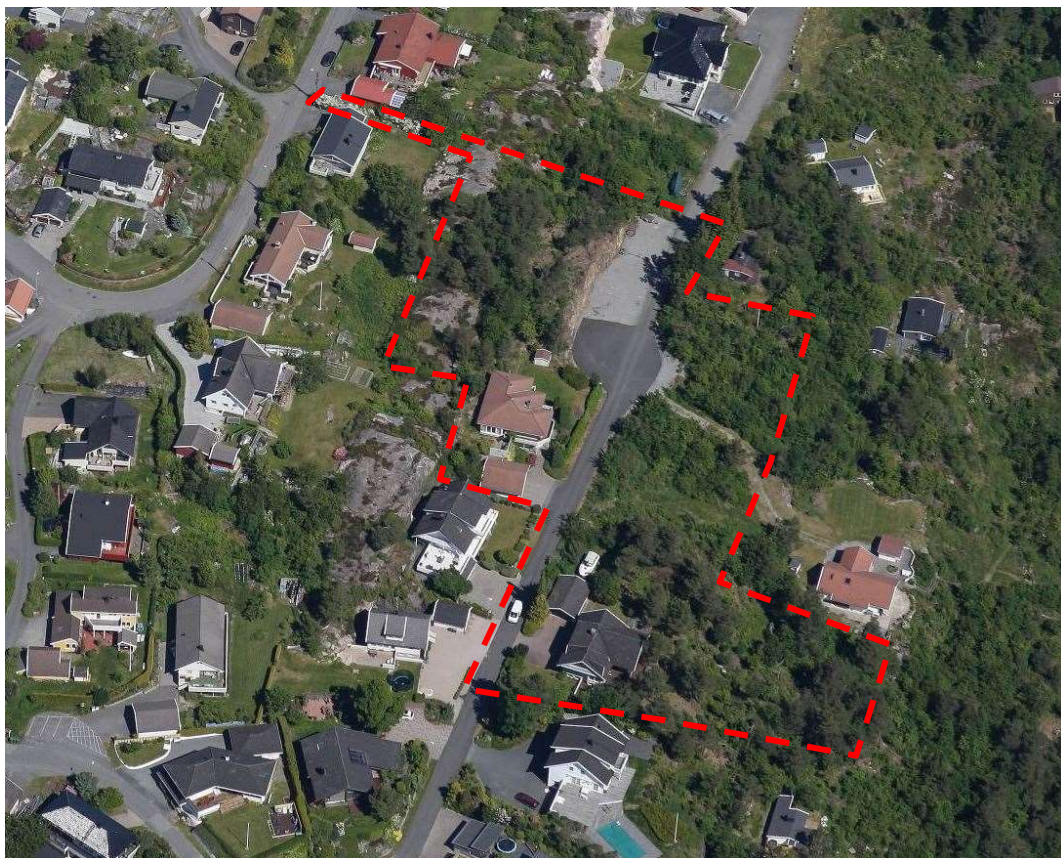
Figur 4 Terrengsnitt i bredderetning av planområdet

Arealbruk, virksomheter og plassering

Planområdet har, slik det fremstår i dag, en todelt bruk. Deler av planområdets areal er satt av til, og i bruk som boligformål, mens den andre delen av området er ubebygget. Deler av den ubebygde delen er regulert til boligformål, mens noe er uregulert. I grensen til planen er det arealet satt av til fritidsbygg (hytter).

Området ligger i nærhet (700m), til bussholdeplass med lokalruter og videre tilknytning til regionalruter. Det er umiddelbar nærhet til handel (dagligvare ca. 750m gangavstand). Forretningsområde med dagligvare, storhandel, treningssenter, bensinstasjon mm. (Bergemoen), ligger i underkant av 4km unna. Grimstad sentrum ligger 4,5km unna med bil og under 3km til fots.

Under følger fire skråfoto av området med påtegnet grense for planområdet. Stiplet rød linje representerer en illustrasjon av planområdet, for nøyaktig plassering av planområdet, se eget kart med planområdet tegnet med kartreferanse. (Fig.11)



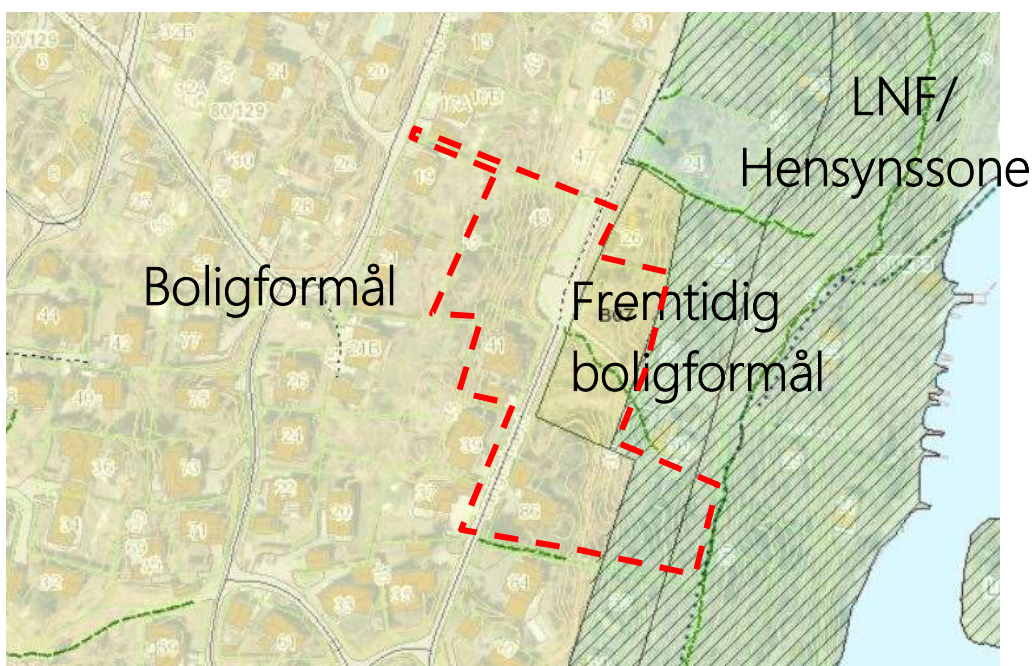
Figur 5 Illustrasjon av planområdet flyfoto mot nord



Figur 6 Illustrasjon av planområdet flyfoto mot vest

Kommuneplanen

I vedtatt kommuneplan er området i hovedsak regulert til eksisterende boligområde og fremtidig boligformål. Mot sørøst i planen er området nærmest Goosefjorden regulert til LNF. For det sistnevnte området ligger det også en hensynssone for friluft i kommuneplanen. LNF formålet og hensynssonen grenser til hele planen mot øst (mot Goosefjorden), og det er innenfor dette området at fritidsboligene er etablert.



Figur 7 Utsnitt kommuneplanen

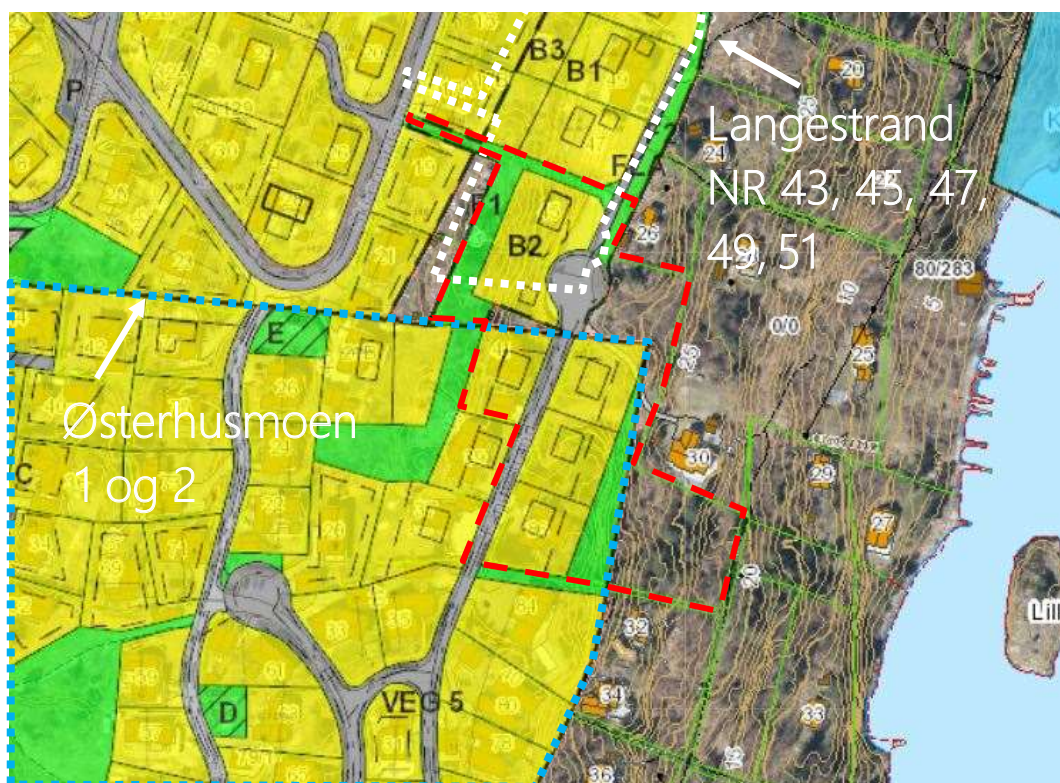
Detaljregulering

Området inngår i planen «Østerhusmoen 1 og 2» vedtatt 30.08.1984, samt «LANGESTRAND NR 43, 45, 47, 49, 51» vedtatt 28.02.2000, og er i hovedsak avsatt til «Boliger». Utdrag fra bestemmelsene for området «E» i «Østerhusmoen 1 og 2»:

«Områdene skal benyttes til frittliggende eneboliger med tilhørende uthus (redskapsbu o.l.). Bygningene skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på planen. Der byggegrenser ikke er tegnet inn, gjelder plan- og bygningslovens avstandskrav.»

Utdrag fra bestemmelsene for området «B2» i «LANGESTRAND NR 43, 45, 47, 49, 51»:

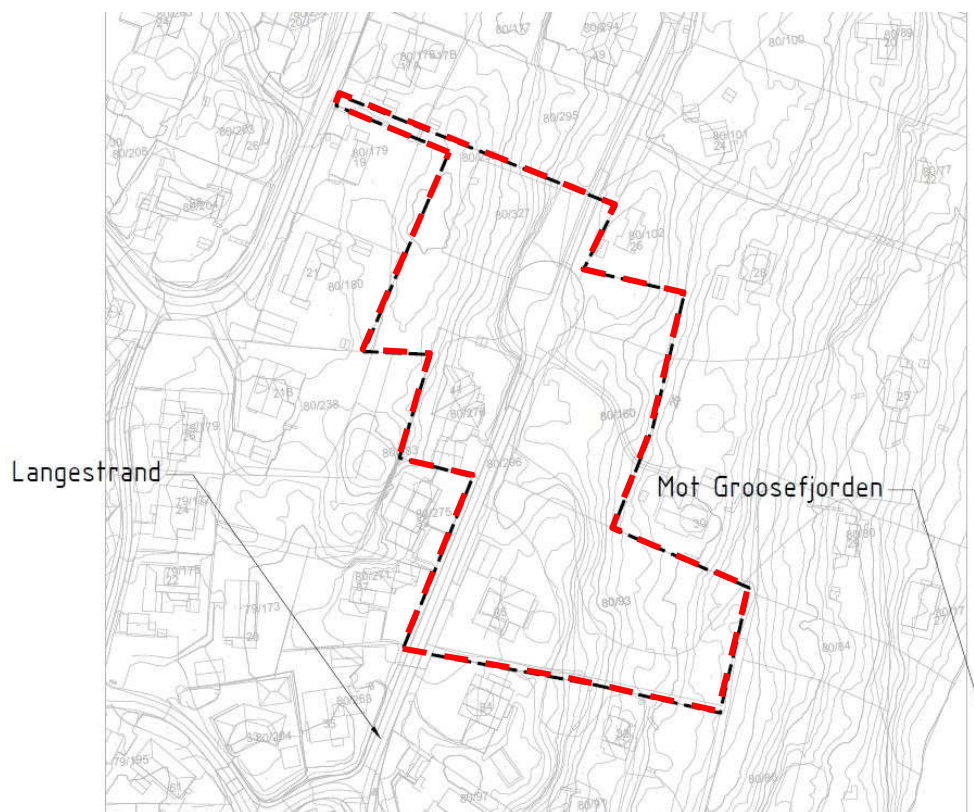
«Områdene skal benyttes til boliger med tilhørende garasjer og uthus. Bebygget areal BYA for den enkelte tomt skal ikke overstige 20% av tomten for tomtene i område B1 og B2. Antall boliger skal være i henhold til reguleringsplanen. Område B3 er tilleggsareal for eksisterende boliger utenfor planområdet. I område B3 tillates ikke oppført nye boliger»



Figur 8 Illustrasjon av detaljplaner i området. Illustrert med ulike farger på stiplede linjer. Planområdet med stiplede røde linjer

2.2 Planavgrensning i oppstartsmelding

Planavgrensningen i oppstartsmeldingen innebefatter i hovedsak Gnr. 80, Bnr.160 og 276. I tillegg ble også tilstøtende 80/327, 296, 93 samt 293 tatt med for å avklare formål og eiendomsforhold, grunn for infrastruktur, og atkomst. Planområdet i oppstartsmeldingen er totalt omtrent 11daa.



Figur 9 Illustrasjon av planavgrensning

2.3 Eiendomsforhold

Liste over hjemmelshavere for eiendommer:

Gnr.	Bnr.	Eiendommens totale størrelse* m2	Eier
80	160	2391.7	Berg, Jon Magnus
80	276	957.9	Berg, Jon Magnus
80	327	894	Kvale, Sindre Hidle Ervik, Stine
80	293	1382	Andersen-Storenes, Anne-Marit
80	296	1340	Grimstadkommune
80	93	3735	Ness, Odd Bjørn Ness, Åse Ingeborg

Figur 10 Tabell over eiendomsforhold

3. PLANFORSLAGET

3.1 Hovedgrep

Planforslaget innebærer følgende hovedgrep:

- Regulering til bolig i tråd med kommuneplanen.
- Etablering av nye tomter for konsentrert bebyggelse, i alt mulighet for 4 flere enheter enn i gjeldende plan.
- Stadfeste situasjon for allerede bygd/godkjente frittliggende eneboliger, i alt 2 enheter.
- Parkering for ny bebyggelse etableres på egen tomt etter Grimstadkommune sine retningslinjer for parkering for ulike typer bebyggelse.
- Forsiktig utnyttelse mht. volumer, høyder
- Tilpasning av boligstruktur til eksisterende terreng, med respekt for fjernvirkning og inngrep i terrenget.

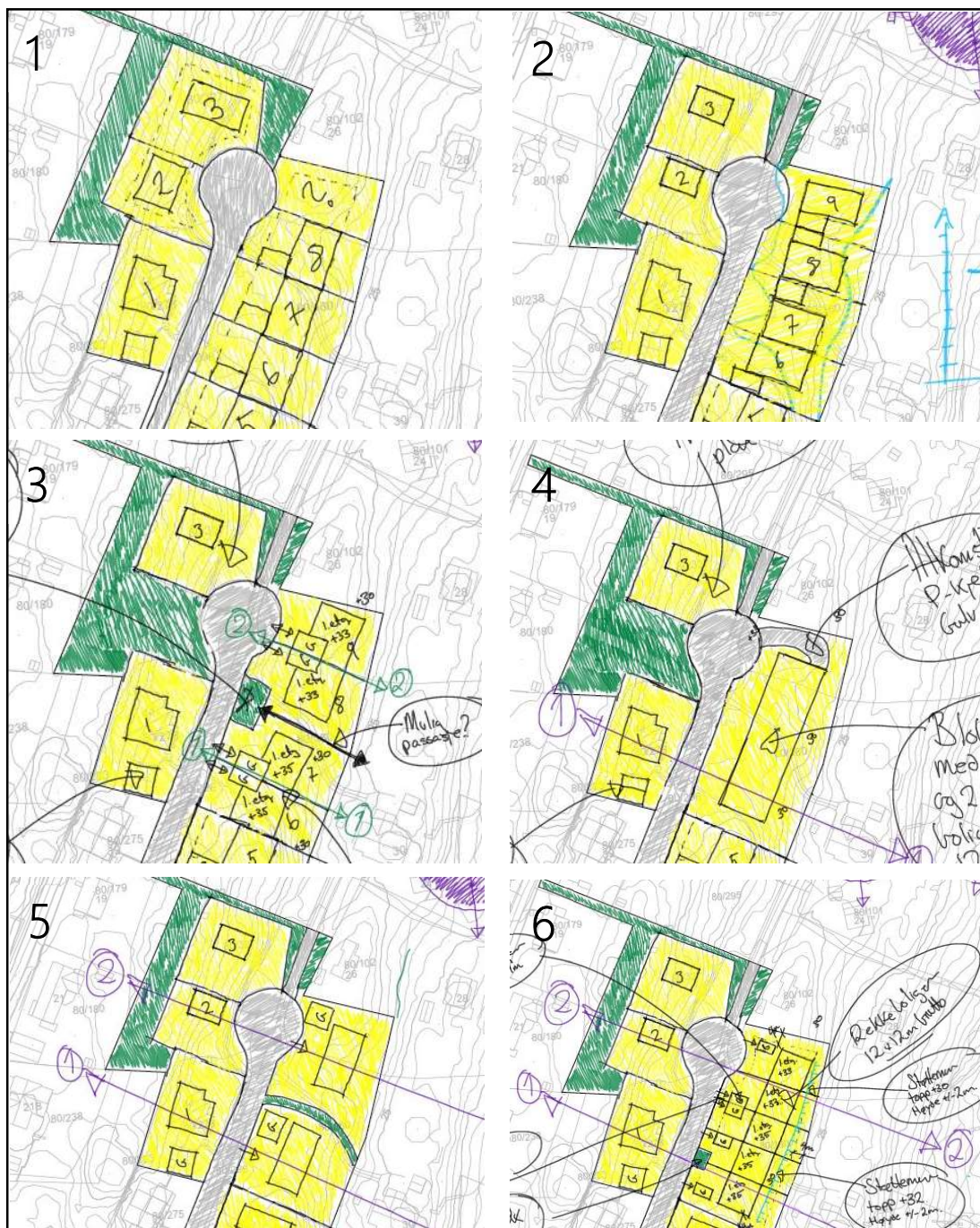
I skisseprosjektet ble det vurdert flere mulige løsninger for utnyttelse i området. I figur 13 ser man ulike tilnærminger til hvordan konseptet for området kan løses. Alt fra lav sammenhengende blokkbebyggelse, til større frittliggende eneboliger. I alle tilnærminger var det fokus på at landskap og fjernvirkningshensynet skulle være førende for høyder og terrengplassering.

I arbeidet med de ulike konseptene utkrystalliserte det seg etter hvert boligstrukturenløsningen som er valgt i planforslaget.

Konseptet som foreslås mener vi på best mulig måte balanserer en økonomisk utnyttelse i området, med landskapshensyn og fjernvirkning. Frittliggende eneboliger på små tomter gir en struktur som fint vil spille på lag med omkringingliggende bebyggelse. I alt vil man med forslaget få to ekstra tomter utover det som er sikret i planen i dag, noe som vil gi økonomisk grunnlag for utnyttelse av området.

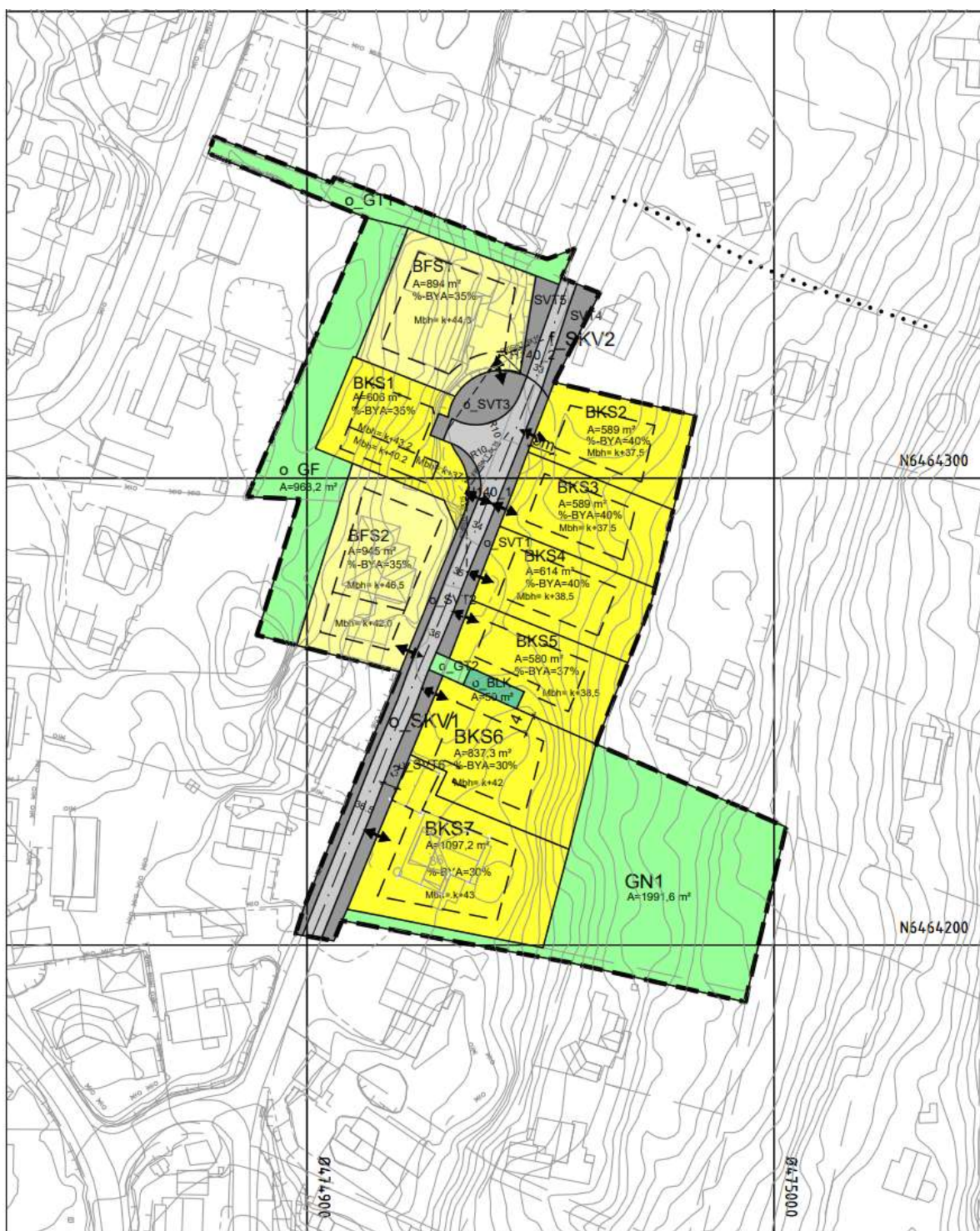
Grunnet tomtenes relativt smale bredde var et konsept med sammenhengende bebyggelse også lenge et alternativ. Kjedete boliger passer godt med gitte tomteutforming, og ville kunne fungere godt. En av ulempene er at man da vil ende opp med en mye større sammenhengende fasade mot sjøsiden, som vil være negativt. Det vil kunne virke massivt og ta mye oppmerksomhet fra sjøsiden, samt bryte med eksisterende bebyggelse. I tillegg har planområdet en terrengprofil i sør-nord -retning som gjør at en evt. sammenhengende struktur måtte ha hatt større støttemurer enn det som er i det endelige forslaget. Ved å bryte bebyggelsen opp i selvstendige enheter gir man mer luft og mulighet for vegetasjon i området, samt det blir bedre lysforhold for utearealene til boligene. Slik det presenteres vil alle de

nye enhetene få både morgensol og kveldssol. Dette er søkt ivaretatt ved at byggegrensene ikke tillater boligene mot sør å trekke seg helt inntil veggen. På den måten slipper man sol inn tidligere på ettermiddagen til de to tomtene mot nord på nedsiden av veggen.



Figur 11 Utsnitt av ulike konseptskisser tidlig i planprosessen. 1. Brede rekkehus 2. Kjedetete boliger. 3. Store vertikaldelte tomannsboliger. 4. Lavblokk med p-kjeller 5. To store eneboligtomter 6. Rekkehus (normalbredde)

3.2 Plankartet



Figur 12 Utsnitt av planforslaget uten tittelfelt.

3.3 Reguleringsformål – Arealtabell

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (2)	1839,1
1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (7)	4912,7
1610 - Lekeplass	50,2
Sum areal denne kategori:	6802,1
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
2011 - Kjøreveg (2)	694,1
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (6)	840,5
Sum areal denne kategori:	1534,6
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (m²)
3020 - Naturområde	1991,6
3031 - Turveg (2)	396,0
3040 - Friområde	963,2
Sum areal denne kategori:	3350,8
Totalt alle kategorier: 11687,4	

Boligene

Siden tiltakshaver for planen er beboer i området i dag, har det hele tiden vært fokus på å bevare mest mulig utsikt for eksisterende boliger, noe vi mener planforslaget godt ivaretar. Boligene BKS2-5 kan ha én hovedetasje og én underetasje. Dette gir gode utsiktsforhold for bebyggelsen bak. Snittene under viser at tomtene tenkes trappet mot sjøen slik at utsikten for dem bak ikke forringes.

Boligene BFS1 og 2, samt BKS1 og BKS6 og 7 kan ha to etasjer.

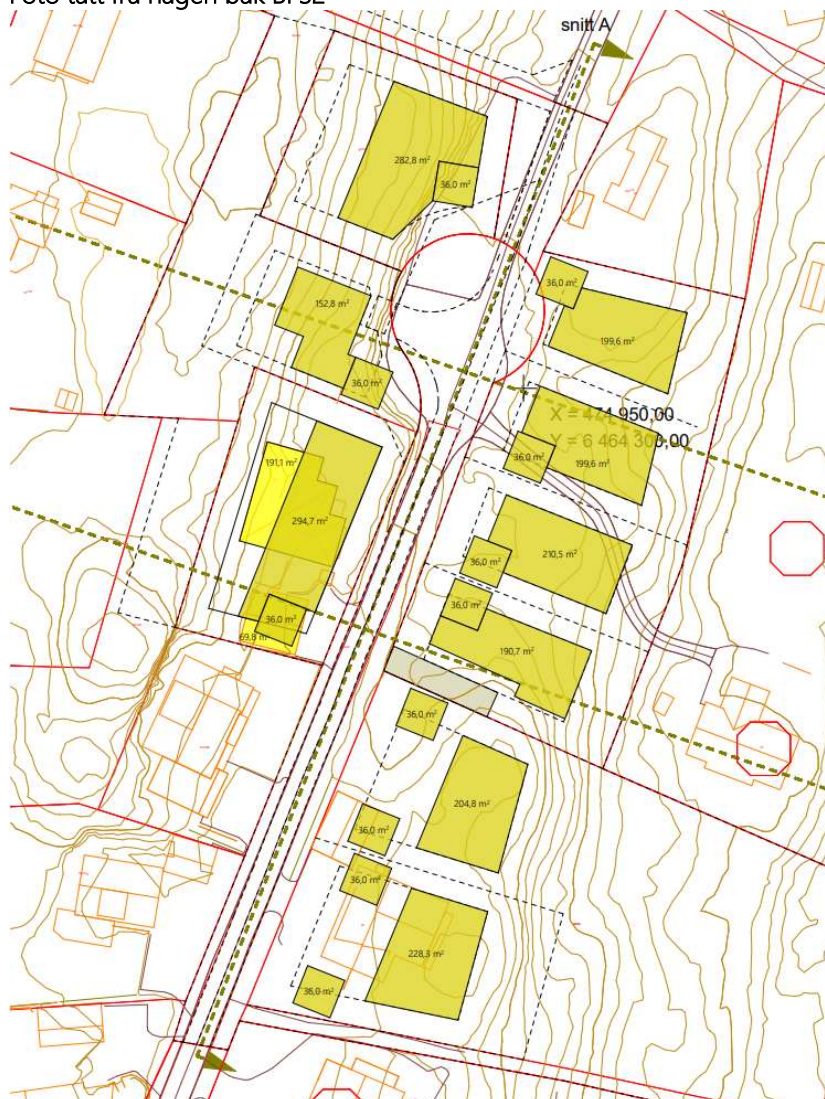
Tiltakshaver, som bor i BFS2, ønsker å ha mulighet til å bygge loft, og planen foreslår derfor en økning på 60 cm i maks. bygningshøyde, til k+ 46,5, for denne eiendommen. Denne takhevingen er vist med stiplet linje i snitt i figur 15.

Med dagens bolig og takform hevet til denne høyden, vil utsiktsforholdene for eiendommen bak (80/238) få noe redusert utsikt akkurat der huset er, men ha en god utsiktskorridor på høyre side. For å sikre at ikke en senere bolig kan ha maks

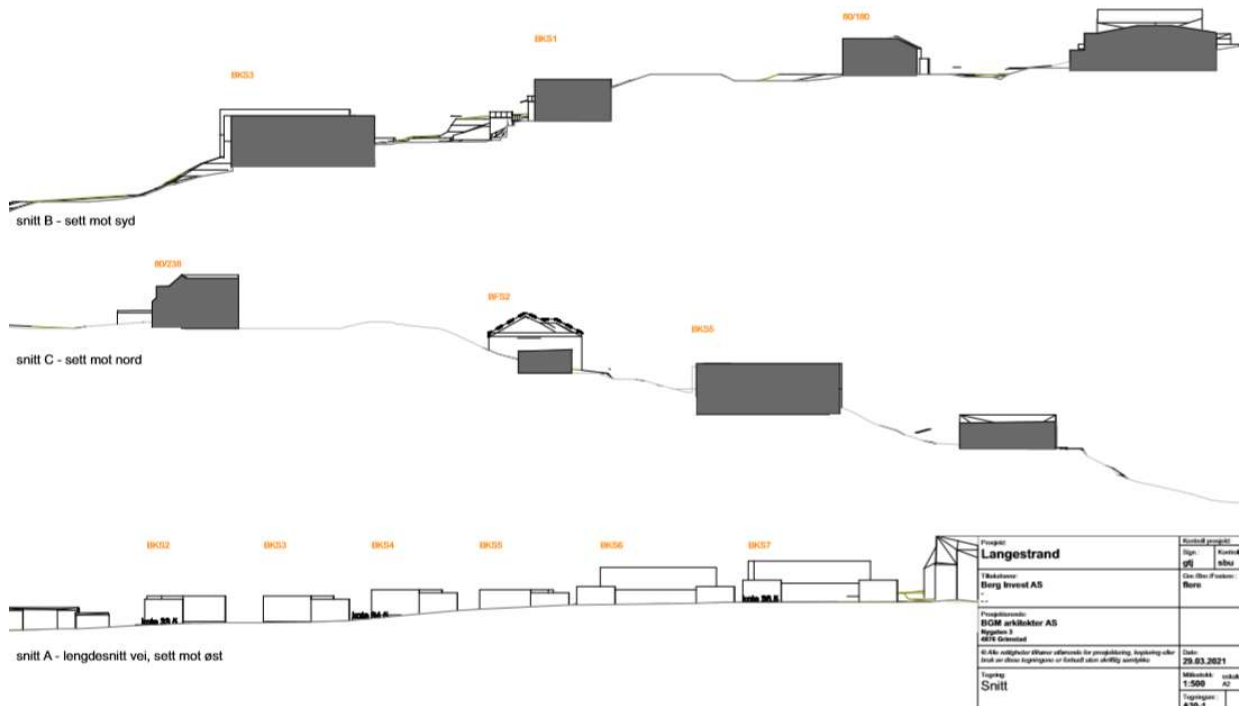
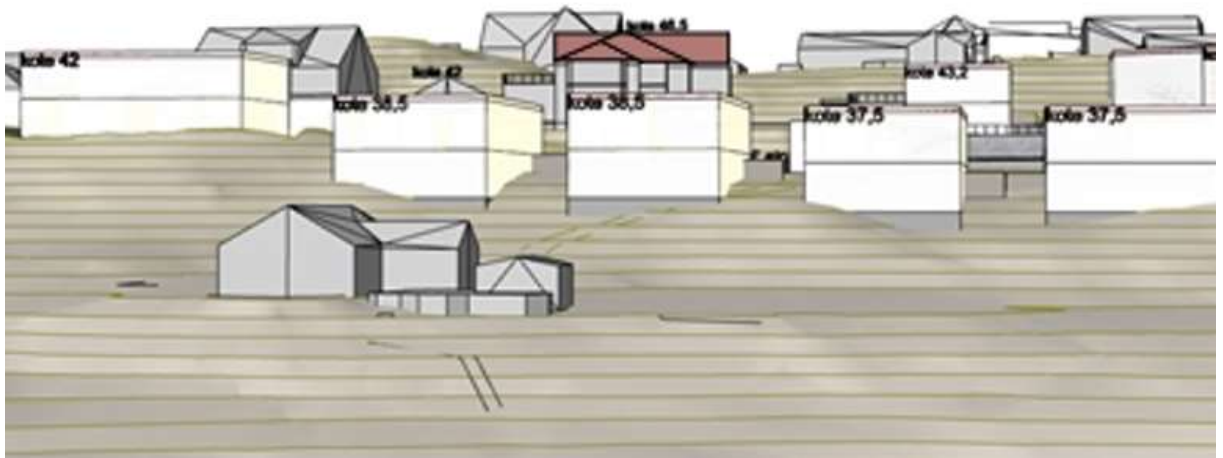
høyde langs hele tomten, er denne senket for sydlig del av tomten. Den delen vil ha mulighet for bygg med én etasje med takterrasse på toppen, eller ev. garasje slik det er i dag. Boligen bak vil få opprettholdt sin utsiktskorridor over dette. Fotoet under viser utsikten fra boligen bak BFS2 (80/238) med dagens bolig. Med et tak hevet 60 cm er det viktig med utsiktskorridor på høyre side.



Foto tatt fra hagen bak BFS2



Figur 13 Situasjonsplanen viser maks. utnyttelse

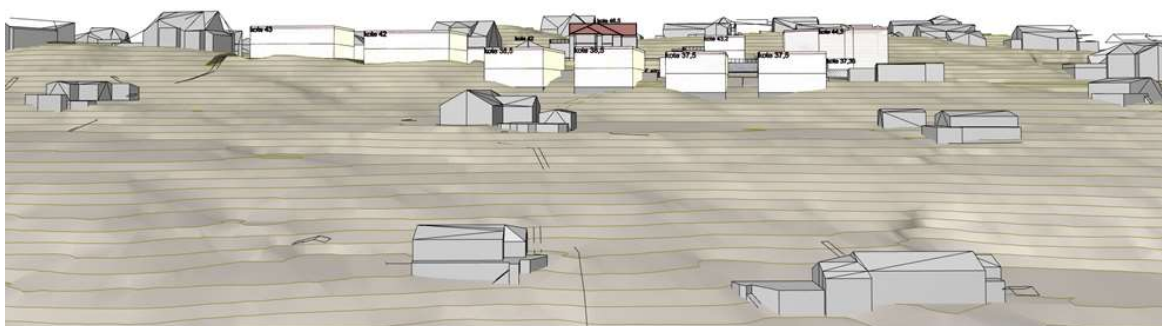


Planforslaget foreslår fire ekstra boliger i forhold til gjeldende plan. Det innebærer liten ekstra trafikkbelastning på eksisterende veg.

Eksisterende veg i området, har en nord/sør-gående profil som synker mot nord fra ca. kote +36 i sør til +33 i nord, for det aktuelle strekket. Forslaget legger opp til at de nye boligene trappes etter vegen. Maks bygningshøyde (mbh.) trappes fra k+43 for BKS7 og k+42 for BKS6 i syd, til k+38,5 for BKS5 og BKS4, og k+37,5 for BKS3 og BKS2. Tilpassingen vil gi god atkomst fra eksisterende veg, samt føye seg fint etter terrenget og begrense behovet for støttemurer «i front» mot sjøsiden.



Figur 16 Perspektiv sett mot sydvest (eksisterende takform er vist på BFS2)



Figur 17 Sett fra sjøsiden (maks utnyttelse vist for BFS2)



Figur 18 Perspektiv fra ståhøyde på adkomstvegen. Utsikt mot nord

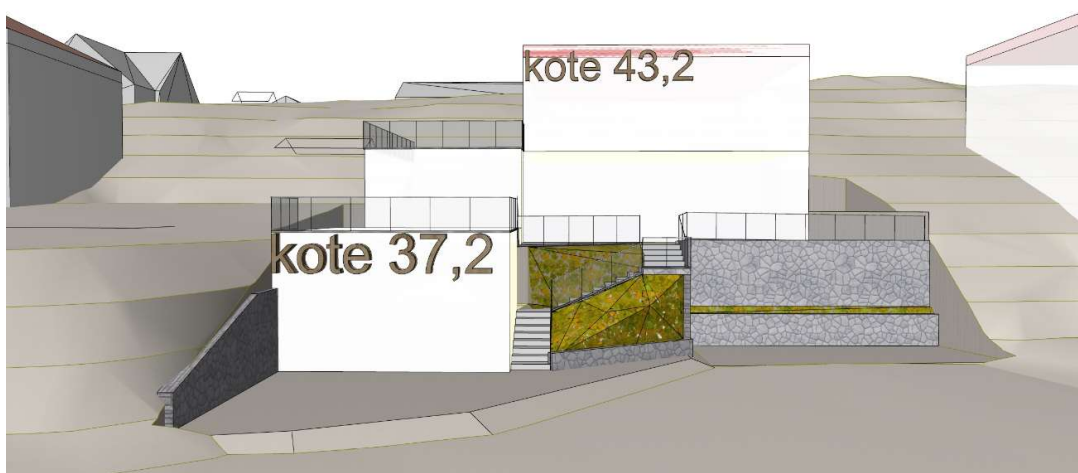
Det er utarbeidet egen perspektivtegning for boligen på BKS1, da denne tomten er bratt.



Tomten her er imidlertid ikke vanskeligere å bebygge enn nabotomten i nord, der det nylig er bygget en stor enebolig.



Figur 19 Nylig bygget enebolig på BFS1



Figur 20 Forslag til arkitektonisk uttrykk for BKS1

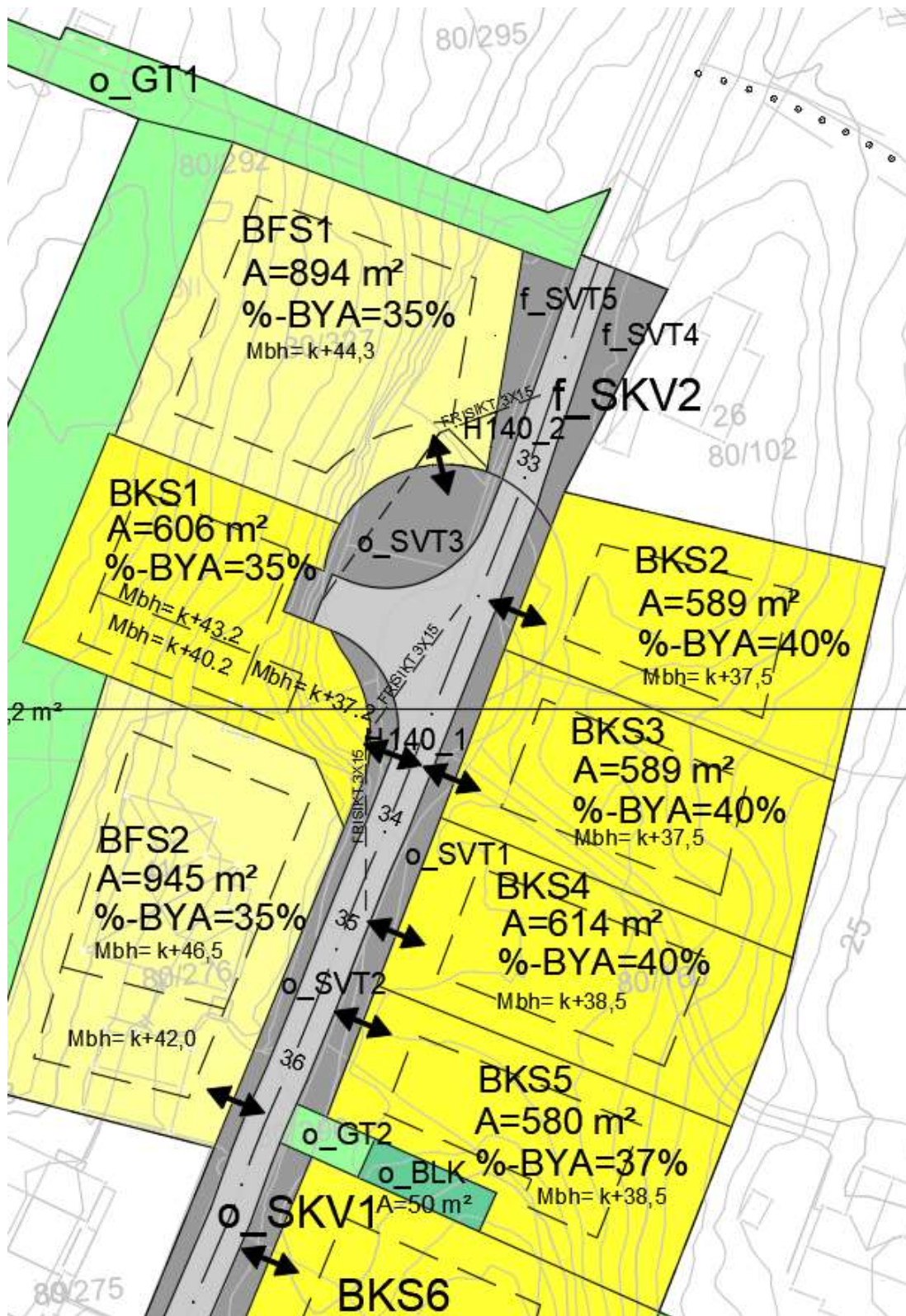


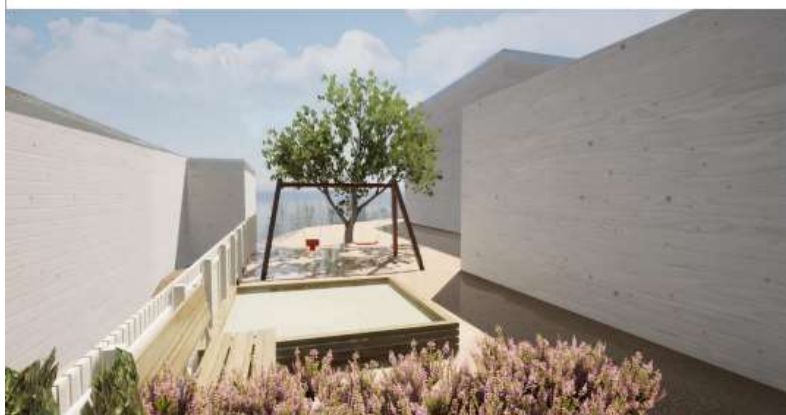
Lekeareal

Kommunen har satt krav om sandlekeplass med minimum sandkasse og sittebenk, innenfor planområdet. I tillegg er det satt krav om tilførsel av et lekeapparat på nærmeste lekeplass utenfor planområdet.

Sandlekeplass etableres mellom BKS5 og BKS6, ca 4,5 m fra kjørevege.

Kommuneplanen stiller krav om minst 50 m² areal til sandlekeplass for inntil 10 boliger, og o_BLK tilfredsstiller dette. Lekeplassen får gode solforhold og flott sjøutsikt, og den ligger sentralt mellom boligene. 90 – 100 m lenger inn i veien ligger snarveien o_GT1 til andre lekeplasser i nærheten utenfor planområdet, samt sti ned til sjøen i øst. Gruset sti, o_GT2, opparbeides inn til lekeplassen. Denne skal være tilgjengelig for rullestolbrukere.





Grønnstruktur

O_GT1 skal opparbeides som stiforbindelse mellom Langstrand og Skjærgårdsvegen. Naturmaterialbruk er sikret i bestemmelsene.

O_GT2 opparbeides som gruset stiforbindelse til lekeplassen o_BLK.

For GN1 og o_GF gjelder kun grunneiers rett til alminnelig skjøtsel av skogen.

Parkering

For de nye eiendommene vil all parkering skje på egen tomt. Sideareal kan benyttes til parkering på lik linje med øvrig gateparkering langs offentlig vei, der det ikke er til hinder for fremkommelighet eller øvrige trafikkløverk.

Planforslaget vil, etter vår mening, gi det beste, helhetlige grepet for fortetting i et eksisterende boligområde som ikke er ferdigstilt etter eksisterende plan. Det vil gi området fire nye tomter, men i alt seks nye, mulige utbygginger i et etablert boligområde som har flotte kvaliteter. Se også våre videre vurderinger av planforslaget i kap. 6.

Snuplass/ vendehammer

Vegløsningen i nytt planforslag er en videreføring og forbedring av eksisterende situasjon. Langestrandvegen videreføres og brukes slik den ligger i dag, men snuplassen, som ikke er opparbeidet etter eksisterende regulerte løsning, endres til en vendehammer i ny plan.

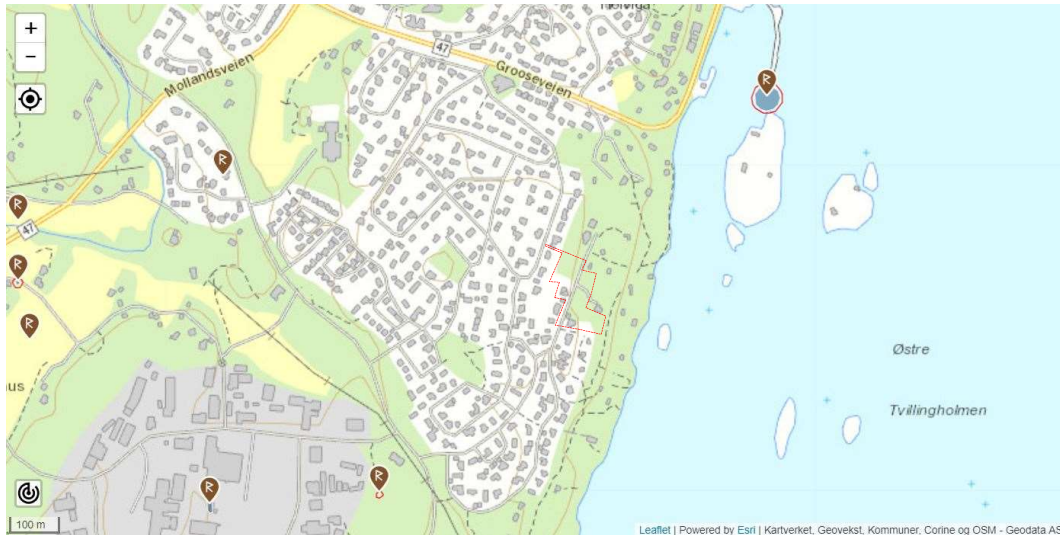
Vendehammer-løsning har vært diskutert og utformet i samråd med vegteknisk avdeling og administrasjonen i kommunen. Første møte ble avholdt på rådhuset 24.02.19 Etter det ble det kommunisert videre for beste løsning, hvorpå det ble avholdt et nytt møte den 24.04.19. Etter dette ble en endelig løsning oversendt teknisk/administrasjonen, og et par ting ble videre kommentert (flytting av en avkjørselspil og påskrift ang. «snø».) Prosessen med snuløsning var lang, men det foreslåtte resultatet mener vi godt ivaretar både funksjon og sikkerhet. Et alternativ med en sirkulær snuplass mener vi vil forverre trafikksikkerheten betraktelig. Dette fordi en slik løsning vil kreve totalt fem avkjørsler til private areal fra snuplassen. Siden vendehammeren er mer arealeffektiv, er det kun én privat avkjørsel direkte fra denne. Vendehammeren er iht kommunens vegnormal, bortsett fra avkjøringen til én privat eiendom, og vi ser derfor ingen grunn til å overprøve denne.

Vegnormen definerer både snuplasser og vendehammere fordi man skal kunne tilpasse løsningen til de ulike prosjektene. Selv om en snuplass (uten noen avkjørsler) kan være ønskelig i nye planer for nye store områder, må man ta i betraktning at dette er ikke en ny plan, men en fortetting, der det er mindre plass. Vi mener derfor at bruk av vendehammer her representerer et godt eksempel på kompromiss mellom plassbehov, funksjon, og sikkerhet.

4. VURDERING AV VIRKNINGER

4.1 Kulturminner

Undersøkelser i Direktoratet for kulturminneforvaltning sin database viser det ingen registreringer innenfor planområdet.



Illustrasjon kulturminnesøk

4.2 Trafikale forhold

Planforslaget benytter eksisterende veg inn til nye boliger. Vegen har fartsgrense 30 km/t (rød markering i Fig.16) og er en blindveg med standard A1 etter Grimstad kommunes vegnormal. Reguleringsbredden er 8m og kjørebane 4m. Vegstandard A1 i Grimstad kommunes vegnormal skal kunne betjene opp til 50 enheter ved endeveg. Med planlagte, nye boliger vil den betjene 17 enheter totalt, fra nærmeste kryss og inn til snuplassen. (Inkludert de innerste boligene med privat veg siste stykket etter snuplassen)

Vegen er regulert med sirkulær snuplass i enden i gjeldende plan, men dette ble aldri realisert, og snuplasser har i alle år vært en slags halv sirkel. Snuplassen er oppgradert av kommunen til slik den er i dag: en halvsirkelformet snuplass brukt som vendehammer. Slik har den vært i mange år. Den fungerer fint både for store lastebiler og annen trafikk. I planen er det regulert inn en vendehammer mens det halve, sirkulære snuarealet er beholdt som sideareal i planforslaget. Det gir romslighet for boligene rundt.

I enden av snuplassen er det en liten, privat avstikker inn til de tre innerste boligene. Denne er videreført med eksisterende vegbredde 3,5 m til plangrensen. Det er direkte avkjørslar til boliger fra atkomstvegen helt fra krysset ved Gunder Danielsensveg og ut t.o.m. nordligste, eksisterende eiendom som er med i planforslaget. I eksisterende plan er også atkomstvegen dimensjonert for 3 ekstra boliger, utover det som er utnyttet i dag.

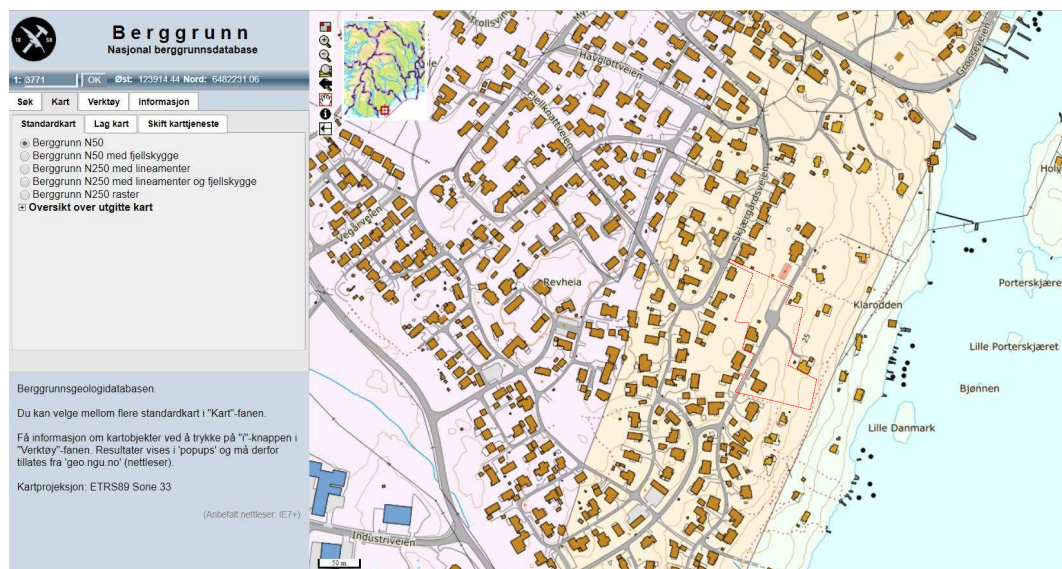
Parkering

I området parkeres det i dag på egen tomt. Alle eneboliger har romslige tomter, de fleste med både garasje og åpen parkering. I tillegg har flere mulighet til å snu på egen eiendom.

For fritidseiendommene er det i dag ikke regulerte parkeringsplasser og/eller mulighet for atkomst/parkering på egen tomt. I flere år har dette vært løst med at hytteeiere har leid private arealer til parkering, knyttet til Langestrandvegen. Langestrandvegen er i dag regulert med brede sidearealer (3 m) på vegens østre kant. Dette tilrettelegger for mulig kantparkering. Bredden videreføres i ny plan, og kantparkering er sikret i planforslagets bestemmelser.

4.3 Geotekniske forhold

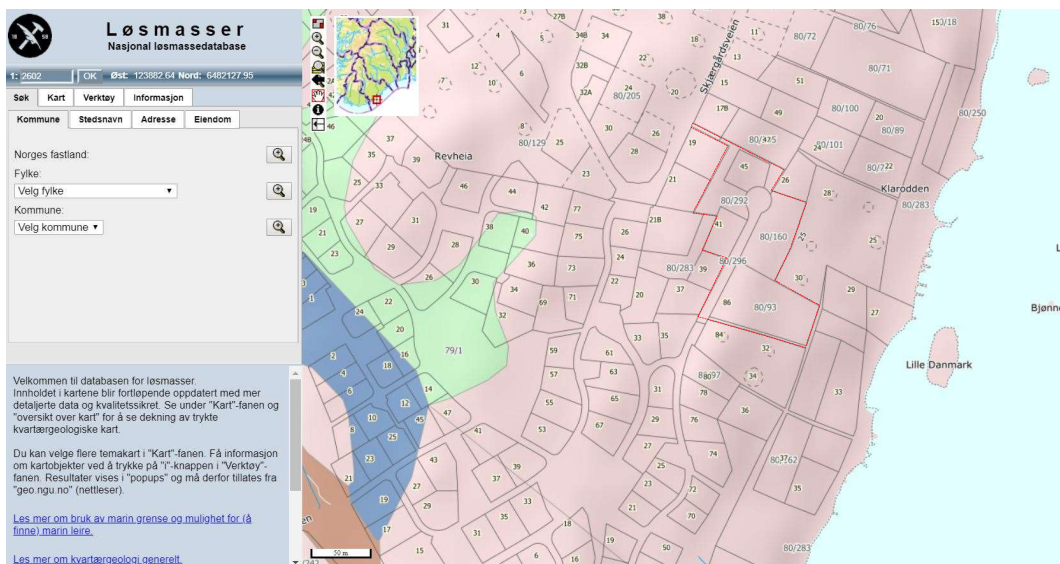
Berggrunn



Figur 21 Illustrasjon berggrunn

Båndgneis, grå, lokalt med skarn og magnetitt (lys brun) i planområdets helhet.

Løsmasser



Figur 22 Illustrasjon av løsmasser i området

Bart fjell. (rosa i illustrasjon) Brukes om områder som stort sett mangler løsmasser, mer enn 50 % av arealet er fjell i dagen.

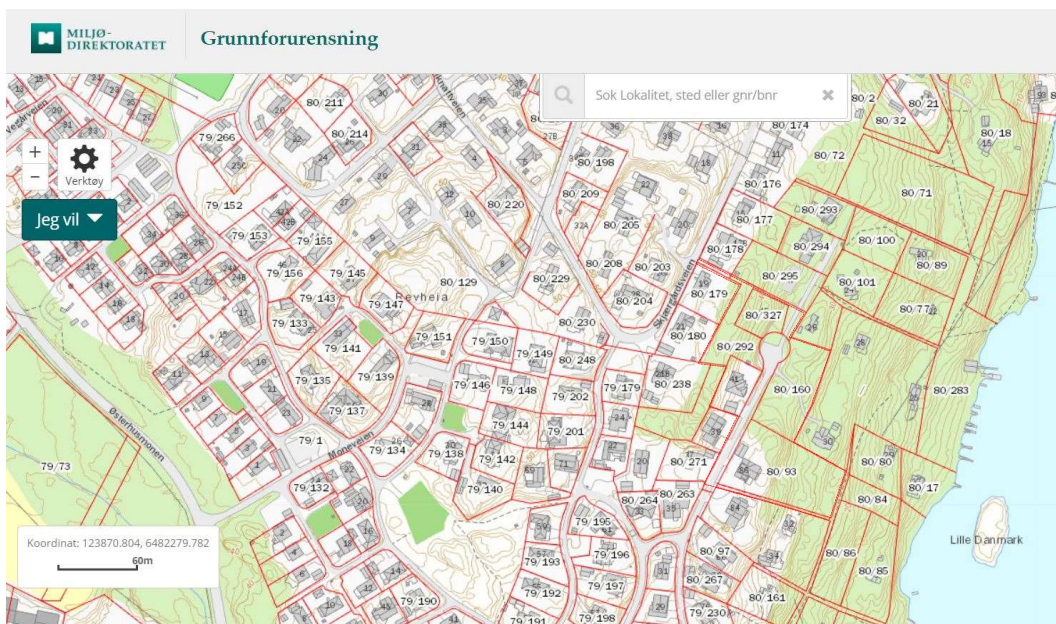
Radon



Figur 23 Illustrasjon av radon i området

Moderat til lav aktsomhet (gul)

Forurensning

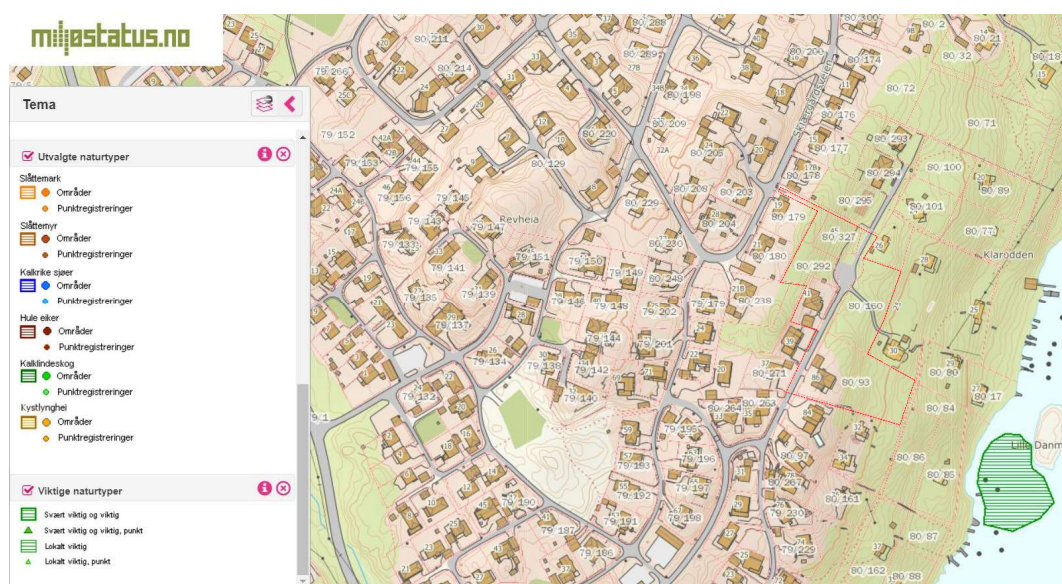


Figur 24 Illustrasjon av situasjon for forurensning

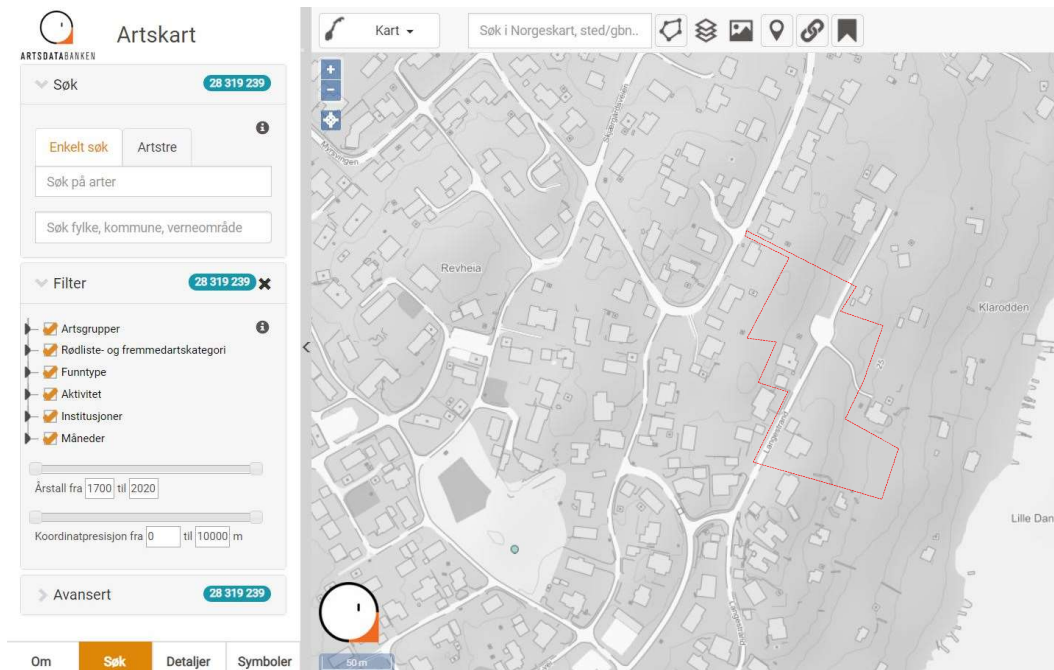
Det er ingen registrert grunnforurensning i klima- og forurensningsdirektoratets database (miljøstatus.no)

4.4 Biologisk mangfold

Det er foretatt en sjekk i *Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning* og i *Artsdatabankens artskart* (se fig. 21 og 22). Det er ingen registreringer i disse databasene innenfor planområdet. Det er heller ikke fremkommet opplysninger i saken som skulle tyde på at det kan finnes seg arter eller naturtyper i planområdet som ikke er fanget opp av registreringer.



Figur 25 Illustrasjon biologisk mangfold



Figur 26 Utsnitt fra artsdatabanken

4.5 Grønnstruktur

Planområdet består i all hovedsak av en ubenyttet skråning fra etablert veg og ned mot Groosefjorden. Skråningen er gjengrodd med ulike typer ugress og typiske frittgroende plantetyper, samt innslag av furutrær. Eksisterende vegetasjon har blitt tynnet gjennom årene for å vedlikeholde utsikt for bakenforliggende eiendom (lys grønn, fig.23). Særlig grønnstruktur er ivaretatt i nytt plankart som «GN1». I bakkant av området (mot vest), er det i eksisterende plan et grøntbelte mot boligene bak (atkomst fra Skjærgårdsvegen). Her er det også et parti med bart fjell og lite/lav vegetasjon. (lys grønn). Dette er noe knyttet sammen med en stripe med grønt fra Skjærgårdsvegen og ned til Langestrand, samt mot sørøst til en fjelltopp. (o_GF og o_GT1 i nytt plankart) Slik området fremstår i dag, er det vanskelig å komme frem i denne fjelltoppen, og den er i praksis aldri i bruk av turgåere.

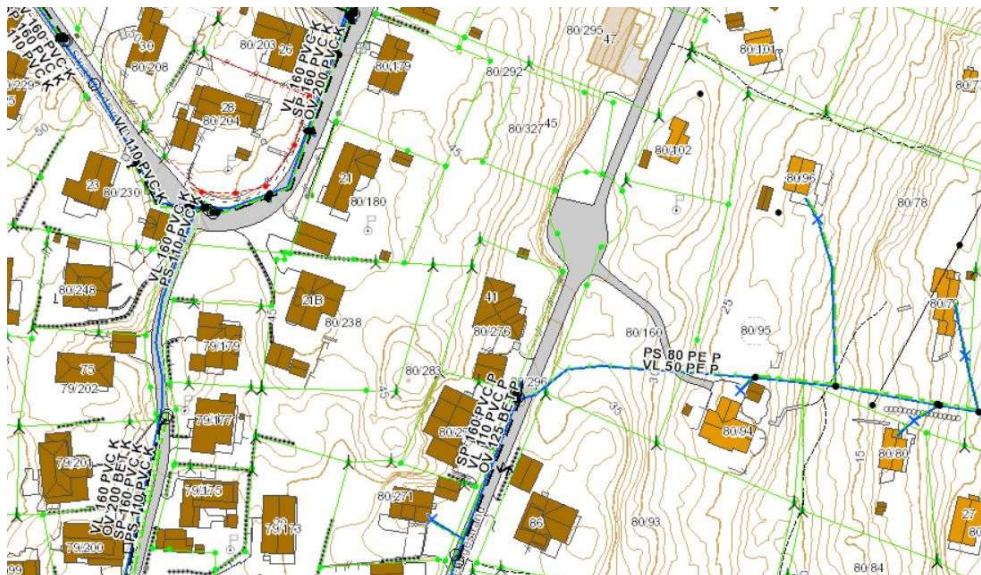
I planforslaget er det ikke etablert noe ny grønnstruktur, da planområdet er lite. Det er lagt opp til en videreføring av elementene som ligger rundt. Private hager vil gi innslag av grønt mellom nye bygg, og området grenser til LNF/ hensynssone landskap, med fri vegetasjon (mot øst og nordøst, mørk grønn). I planforslaget bevares eksisterende buffer mot bebyggelse i vest (Skjærgårdsvegen), og tursti mot nord (Skjærgårdsvegen-Langestrand).



Figur 27 Illustrasjon av grøntstruktur i planområdet

4.6 *Ledningsnett og annen infrastruktur*

Nye etableringer tilkobles kommunalt anlegg som ligger i vegen i dag. Det er etablert et privat pumpeanlegg fra nedenforliggende hytter opp til kommunalt anlegg. Det vil, for deler av området (mot nord), ikke være naturlig fall til kommunalt anlegg. Det er sikret i rekkefølgebestemmelser at nødvendig teknisk infrastruktur, samsvarende med ønsket utbygging, skal være på plass før ferdigattest kan foreligge. Det er ikke luftstrekk med høyspent i området.



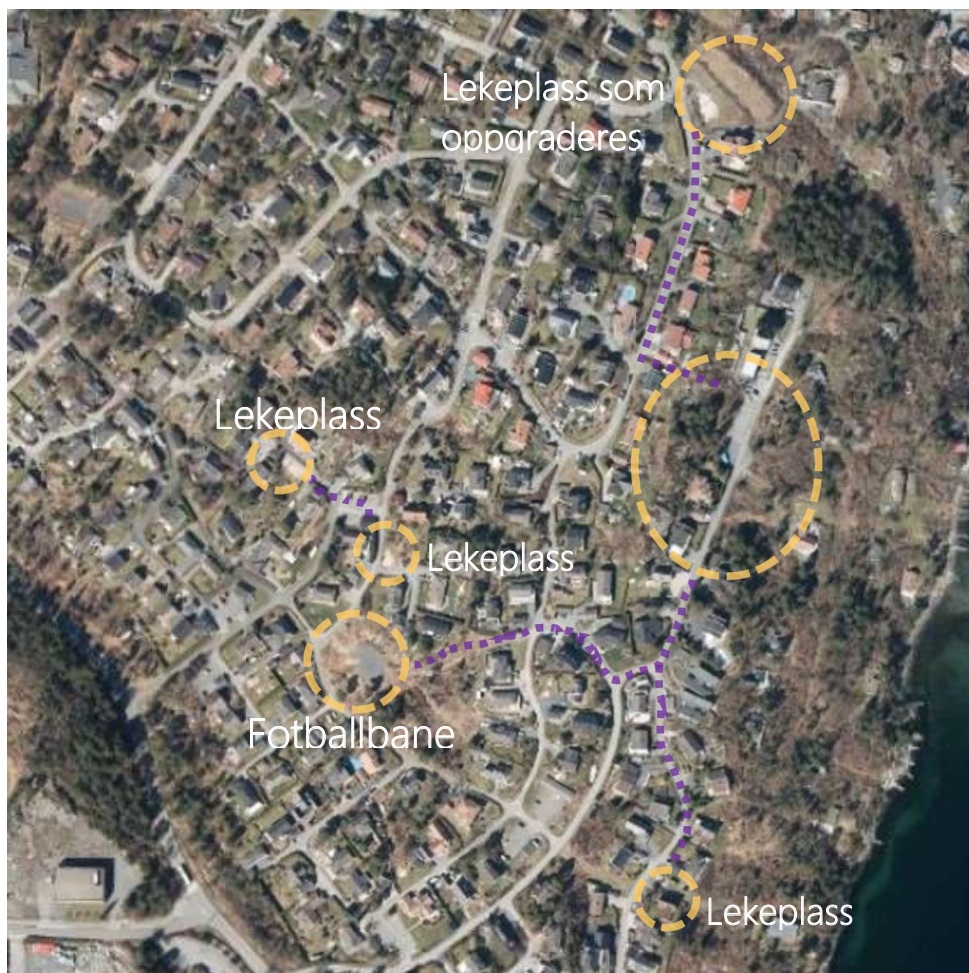
4.7 Barn og unge

Arealer til lek og opphold

Det er lekeplasser i området rundt planområdet i ulike avstander og retninger. Nærmeste sandlekeplass ligger ca. 20m fra planområdet. Fotballøkke ligger ca. 250m unna, mot sørvest. Ved siden av fotballbanen ligger en lekeplass, og videre 50m mot vest ligger en lekeplass til. Under er (fig.25) er eksisterende arealer avsatt til lek illustrert med gangtrasé (lilla).

I gjeldende reguleringsplanforslag er det sikret med rekkefølgebestemmelser at det skal etableres lekeapparat innenfor avsatt eksisterende lekeområde ved krysset Skjærgårdsvegen/Havqløttvegen.

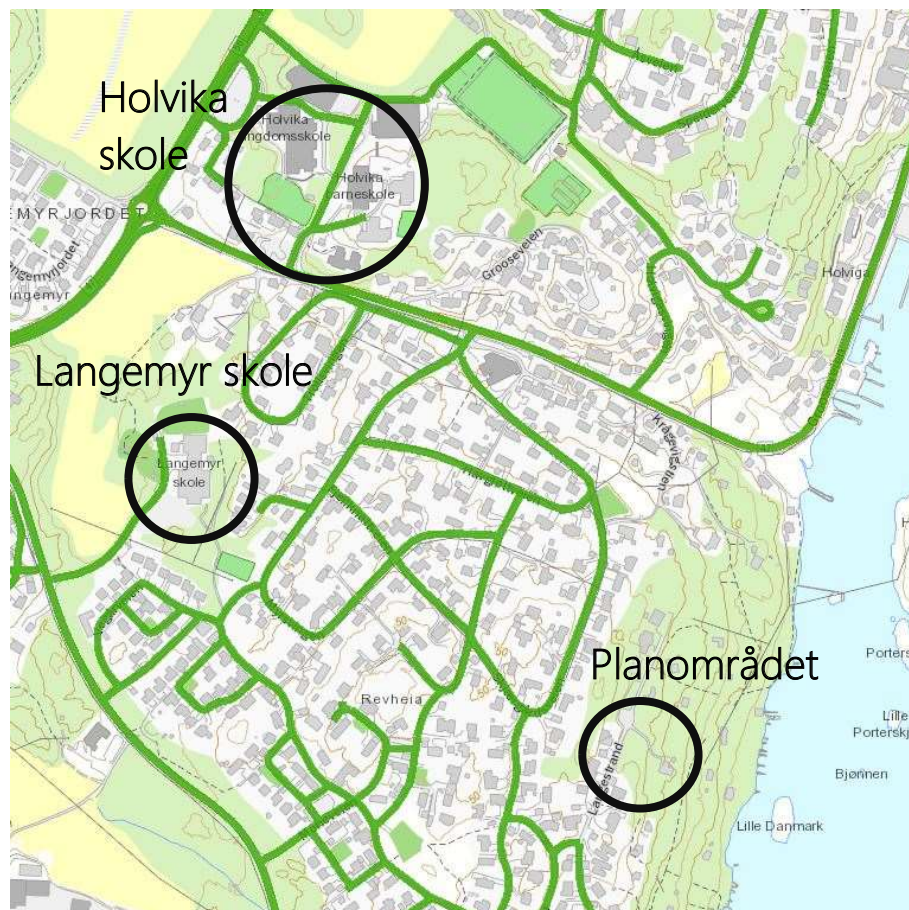
For at denne lekeplassen også skal være tilgjengelig fra planområdet, er det i tillegg satt en rekkefølgebestemmelse for å sikre at stien mellom Langestrandvegen og Skjærgårdsvegen er i en slik forfatning at den er mulig å forsere til fots. Det er også stilt krav om etablering av nødvendig trapper og skilting i begge retninger. Med denne oppgraderingen av eksisterende lekeplass, samt sikring av atkomst, er tilbudet om lekeareal godt ivaretatt for nye enheter, samt oppgradert for eksisterende boliger i området.



Figur 29 Illustrasjon av lekearealer i området rundt planen, samt lekeplass som oppgraderes

Skoleveg

Planområdet ligger i skolekretsen til Holvika skole som barne- og ungdomsskole. For skolebarn til Holvika barne- og ungdomsskole er det eksisterende skoleveg som er definert som trygg (grønn fig.26) i henhold til Grimstad kommunes kriterier for trygg skoleveg. Skolevegen er belyst og går helt frem til skolegården.



Figur 30 Illustrasjon skoleveg

I kartet over (figur. 26) ser man skolevegene markert med grønt mellom området og Jappa skole.

4.8 Støy

Det er ingen støyproblematikk innenfor området.

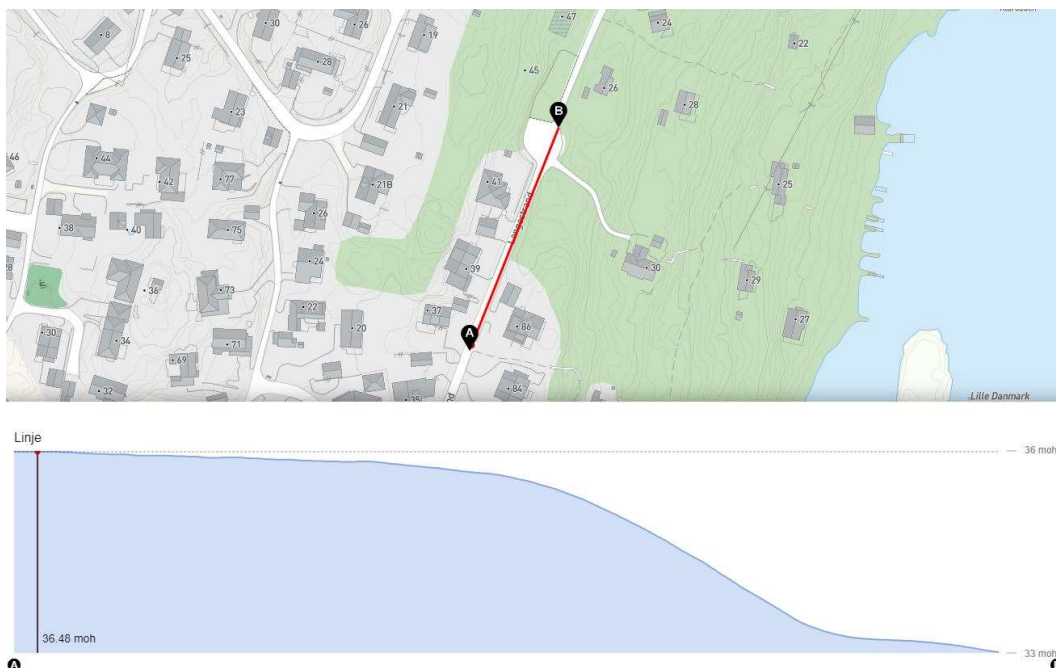
4.9 Universell utforming

I planen tilrettelegges det for at alle tomtene har universell utforming mht. atkomst til eiendommene. Angitte høyder og byggegrenseplasseringer er gjort slik at man kan opparbeide trinnfri atkomst til inngangsparti for de enkelte boligene. Pga. så lavt antall enheter i planen, og ellers planens begrensede omfang, anser vi det ikke som naturlig å regulere en prosentandel av bebyggelsen med universell utforming, utover atkomst. Det settes derfor ikke ekstra krav til universell utforming av bygningsmassen i bestemmelsene.

4.10 Landskapsestetikk

Ved fastsettelse av høyder og byggegrenser, er det søkt den beste stedlige tilpasningen av bygningsmassene. Det er lagt vekt på gode terrengtilpasninger og

bevaring av stedlige kvaliteter. Bebyggelsen er lagt slik at den samspiller med skråningen som ligger i marka. Dette er i hovedsak løst med at bebyggelsen er etablert på to ulike høyder. Eksisterende atkomstveg faller fra sør mot nord (se lengdesnitt fig.27), og tomtene er tilpasset eksisterende høyde på veg.



Figur 31 Landskapsestetikk. Terrengsnitt langs med veglinje.

Det legges opp til at eiendommene får støttemurer mot øst, for å ta opp det skrånende terrenget fra vest mot øst. Dette samsvarer med hvordan andre bygg i området har tilpasset seg terrenget. Med tilpasning av atkomst høyde, samt valg av bygningsstruktur med underetasje, er det søkt å la støttemurene bli lavest mulig. For alle tomtene er det lagt opp til at det vil det være tilstrekkelig med støttemur på inntil 2m, pluss rekkverk. Man planer tomte på underetasjenivå, og fyller inntil denne i bakkant, med naturlig skråning på en etasjehøyde langs underetasje fra vest mot øst. Det er tatt inn egen bestemmelse om terrengbehandling og støttemurer i reguleringsbestemmelsene §2.1.

4.9 Risiko og sårbarhetsanalyse

Sjekkliste for risiko- og sårbarhetsanalyse ligger vedlagt.

Grønne, mulige hendelser utløser ikke krav om iverksettelse av tiltak for å redusere risiko. For gule hendelser skal det gjøres kost/nyttevurdering av tiltak for å se om det lønner seg å gjøre tiltak. Risikoer som blir liggende i det gule området, må overvåkes for å fange opp eventuelle endringer til det verre.

Grønne hendelser:

25 - Området har bare én mulig atkomstrute for brannbil.

Siden området ligger innerst i blindveg, er det kun én atkomstrute for brannbil. Denne er sammenfallende med atkomstveg for de (11) eksisterende eiendommene i området. Fra krysset ved Gunder Danielsensveg, er det kun én rute inn til området. Det er ellers god standard på vegen inn, og det er god oppstillingsplass, samt snuplass. Bebyggelsen i området er spredt, frittliggende eneboliger, som ikke utgjør stor spredningsfare ved evt. brann. Det er også mulighet for oppstilling ved Skjærgårdsvegen på oversiden av planområdet, i et tenkt tilfelle hvor atkomst fra Langestrand er umuliggjort.

Gul hendelse:

Ingen

Rød hendelse:

Ingen

Se ellers tilhørende ROS-analyse for utvidet skjematisk fremstilling.

6. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

Den formelle saksgangen sikrer medvirkning gjennom lovfestede høringer og offentlig ettersyn.

Spesielt berørte grupper som grunneiere, rettighetshavere, interesseorganisasjoner, faginstanser og myndigheter på kommunalt, regionalt og statlig nivå har fått tilsendt plandokumenter for uttalelse. Alle dokumenter har vært tilgjengelig for andre interesserte på annonserte steder.

Melding om oppstart ble sendt til berørte parter og annonsert i Grimstad Adressetidende 2.10.18, med frist for innspill satt til 12.11.18. Under følger en kort oppsummering av uttalelsene, samt BGM Arkitekters kommentar til disse. (10 totalt)

Det har i tillegg til oversikt under vært betydelig innspill/kommunikasjon mellom tiltakshaver/konsulent og hjemmelshaver til Gnr.80 Bnr.93. Dette er ikke medtatt i oversikten under, da det er av arbeidsprosesskarakter (eiendommen er en del av planforslaget) og ikke innspill «utenfra» som sådan.

6.1 Statlige og regionale myndigheter

Direktoratet for mineralforvaltning, datert 5.10.18.

Ingen kommentar/innspill

1. Kommentar om at turstier i området er viktig, samt at forslaget må videreføre allmennhetens interesser.
2. Ivareta barns interesser i planforslaget.
3. Kommentar om at bygging i bratt terreng krever tilpasset bebyggelse, samt atkomstveg til bebyggelsen, og at man må hensynta synlighet fra sjøsiden.
4. Varsler arkeologisk registrering.

Vår kommentar:

1. *Eksisterende turstier som er fastsatt i overordnende plan og/eller har vært en del av tidligere planer er videreført i planforslaget*
2. *Viser til eget kapittel i planbeskrivelsen*
3. *Viser til eget kapittel om landskapstilpasning med tilhørende illustrasjoner/snitt.*
4. *Det er gjennomført arkeologisk registrering våren 2019 uten noen funn.*

1. Mener det vil være mye positivt ved å legge til rette for fortetting i dette eksisterende området. Ingen vesentlige kommentarer.
2. Minner om generell liste over utredningstemaer for planarbeid.

Vår kommentar:

1. *Vi registrerer fylkesmannen sin positive holdning til utvikling i området.*
2. *Se eget kapittel i planbeskrivelsen hvor virkninger av planen er vurdert. Se også egen tilhørende ROS analyse. Planen er av lite omfang og de ulike temaene er vurdert/tatt med etter relevans.*

1. Forslag til snuplass tilfredsstiller ikke kommunens vegnormal
2. Det må sikres grønnkorridor på 3m nord i planen.
3. Kommentar til tiltak for barn og unge. Anbefaler opprustning av eksisterende lekeplass.
4. Etablering av brannvannskum.
5. Inkludering av naboeiendom for å rydde i gammel plan.
6. Foreslår inkludering av flere eiendommer i området (nord øst)

Kommentar:

1. Tatt til følge. Planforslaget er nå forhåndsgodkjent av kommunen.
2. Tatt til følge og sikret i plankartet.
3. Tatt til følge og sikret i planbestemmelsene
4. Tatt til følge og sikret i planbestemmelsene
5. Tatt til følge mot forslagsstiller og hjemmelshavers ønske. Eiendom er med i forslaget.
6. Ikke tatt til følge.

Oppfølging Grimstad kommune, datert 13.06.19

1. Kommenterer at BKS 6 og 7 må ha lavere utnyttelse/høyde/plassering.
2. Foreslår forskyvning av byggegrenser for BKS 2-5 mot nordvest. (mener det kan gi bedre uteoppholdsarealer)
3. Ber om at avkjørsel til BFS1 flyttes inn i snuplassen.
4. Kommentar til eksisterende garasje for BFS2 (byggegrenser)
5. Tiltak for barn/unge i planen, foreslår opprustning av lekeplass.
6. Kommentar til brannvannskum.

Kommentar:

1. Tatt til følge. Planforslaget er i tråd med kommunens ønsker, men ikke i tråd med hjemmelshaver (ikke forslagsstiller) sine ønsker.
2. Ikke tatt til følge da vi mener foreslåtte byggegrenser på en bedre måte ivaretar sol/skygge for BKS2-5. Det kan for så vidt være mulig for 4 og 5, hvor vi har satt byggegrensen til 10m. Men grunnen til at vi har trukket disse inn 10m, er nettopp for å gi bedre solforhold (spesielt vinterstid) for 2 og 3. På høst/vinter/vår går solas bane fra 180 grader og mindre (ned til 90 på det minste). Ved å trekke 4 og 5 lenger frem vil sola komme inn fra vest på ettermiddagen ned til 2 og 3. I tillegg ligger 2 og 3 lavere i terrenget, som gjør at det blir enda mer følelse av å ligge i «skyggedumpa» om husene sør (4 og 5) trekkes mot vest. Når det gjelder utsikt så er den like bra rett mot øst, så flytting av 4 og 5 mot vest bedrer ingenting for 2 og 3.
3. Tatt til følge og endret i plankartet, selv om kommunen i første omgang krevde det motsatte (flytte den ut av snuplassen)
4. Byggegrensen ligger i veggen for eksisterende garasje. Ikke endret.
5. Tatt til følge og sikret i planbestemmelsene. Legger opp til opprustning av eksisterende lekeplass. Ordlyd i bestemmelsen kan evt. kommenteres og endres i revidert forslag til 2. gangs behandling.
6. Tatt til følge og endret i planbestemmelsene.

Se også adresseliste for varslet oppstart, med oversikt over hvilke offentlige parter som har fått varsel, men som ikke har levert innspill til planoppstarten.

6.2 Private innspill

Erik Skar (G.nr. 80 B.nr.96), datert 12.11.18.

Fremmer mening om at eksisterende hytteområde nå (ved gjennomføring av planforslag) blir innskrenket. Videre kommentar til problemer med parkering til hytteeiendommene, samt at han ikke ønsker fortetting nedenfor atkomstvegen, kun ovenfor. Mener at det bør settes av parkeringsplasser i planen.

Vår kommentar:

Hytteområdet som ble etablert på 60-70 tallet, har aldri blitt, og blir ei heller nå, med dette planforslaget, innskrenket. Hyttene som stod i området (8, inkludert sjøbod på 80/283) i 1967, er de samme hyttene som står der i dag. En stor forskjell er selvfølgelig fremtredende mellom disse årstallene. Kommunen har gjennom flere rullinger av kommuneplan hatt området mellom Østerhus og Holvika som utbyggingsområde for bolig. Dette har resultert i regulering og utbygging av hele området. Også planen fra 1984 har utbygging nedenfor atkomstvegen. Selv om boliger er kommet tett på, har ingen av de eldre planene lagt beslag på hytteområder, eller lagt opp til transformering av hytteområdet til bolig. Også planforslaget forholder seg til kommuneplanen når det gjelder avsatt areal til boligformål.

Når det gjelder atkomst og parkering, har aldri de aktuelle hyttene hatt rettigheter til hverken atkomst eller parkering nedfelt i reguleringsplaner. Da hyttene ble utbygd, parkerte man på det som var en privat gård helt nede ved Holvika. Da måtte man gå ca.500-600 meter på sti gjennom skog for å komme inn til hyttene. Ofte ble også båt brukt som atkomst til hyttene. At hyttene fikk boliger nærmere seg, resulterte i betydelig bedret atkomstmuligheter og parkering, men det har aldri vært sikret i plan at fritidsboligene skal ha disse rettighetene. Riktignok har grunneiere i området (deriblant forslagsstiller), tilrettelagt for noe parkering, men dette er kun private avtaler mellom grunneier og hytteiere.

Hyttene som ligger langs kysten i området Hovika mot Østerhus har aldri hatt reguleringsplan, de har aldri hatt regulert, dedikert atkomst, og de har heller aldri hatt regulerte, dedikerte parkeringsplasser.

Geir Skorstad (G.nr. 80 B.nr.90), datert 7.11.18.

1. Påpeker at man for deler av planen er innenfor 100m-beltet, og at områder innenfor beltet bør beholdes urørt.
2. Påpeker et ønske om at det er et grønt belte mellom fritidsbebyggelse og bolig.

3. Kommentar til terrenginngrep knyttet til naturmangfold, ber om forsiktighet.
4. Atkomst fra eksisterende veg ned til sjøen.
5. Kommentar til dårlig parkeringsforhold for hytteiere.
6. Kommentar til evt. omlegging av VA, og presiserer at dette må bekostes av utbygger/forslagsstiller.

Vår kommentar:

1. *Forslaget regulerer ikke til bebyggelse innenfor 100m-beltet.*
2. *Dette blir ivaretatt der kommuneplanen samsvarer med et slikt ønske. Kommuneplanen legger ikke opp til et slikt grønt belte for nordre del av planen. Om man likevel skulle lagt inn et slikt belte, ville hele området «B07» i kommuneplanen være umulig å utnytte til formålet (gjenstående vil bli for smalt)*
3. *Viser til kap. om landskap og terreng i planbeskrivelsen. Forslaget ivaretar dette på en god måte.*
4. *Eksisterende atkomst fra snuplassen og nord for planområdet, ned til sjøen, vil være uendret.*
5. *Viser til våre kommentarer til Erik Skaar sitt innspill.*
6. *Dette vil være privatrettslige avtaler, og vil bli aktuelt/tatt vare på ved selve utbyggingen.*

Innsender har også sendt inn et innspill etter fristen. Innspillet er datert 12.08.19 og er oppsummert med:

1. *Innspill av «teknisk karakter» knyttet til vannforsyning til sommerhytter. Orientering om plassering og viktigheten av at dette tas hensyn til ved utbygging.*

Vår kommentar.

1. *Slik planen fremmes ligger kummen i sidearealet til veg, og det vanskeligjør ikke hverken tilgang eller forsyning. Riktig videre hensyn til kum og trasé må tas på utbyggingstidspunktet.*

Randi Ljosland Kvålseth og Asle Kvålseth (G.nr. 80 B.nr.94,95), datert 17.10.18.

1. Kommentar til atkomst til deres eksisterende atkomst til deres fritidseiendom, og at det er viktig for verdien av deres eiendom at atkomsten forblir den samme.
2. Kommentar til utforming med tanke på høyde, kveldssol og innsyn. Kommentar til volumplassering og bebyggelsesstruktur mht. negative konsekvenser av ovennevnte faktorer.
3. Påpeker at hyttene har et parkeringsbehov i området, og anmoder om at dette blir ivaretatt i planen.

Vår kommentar:

1. Planen legger ikke opp til noe endring av den regulerte atkomstvegen i området. Videre atkomst fra snuplassen til de ulike hyttene har aldri vært sikret i plan, og er heller ikke foreslått i denne nye planen. Viser også til vår kommentar Erik Skaar sitt sammenfallende innspill.
2. Planmyndigheten har i prosessen vært positiv til muligheten til høy fortetting i området, også blokkbebyggelse. Dette ville resultert i noen utfordringer, lik med det som innsender påpeker (sol, innsyn, landskap), og forslagstiller har valgt og ikke gå videre med en slik tanke om utbygging. Forslaget som fremmes er ikke sammenhengende bygningsmasse, og er i tråd med eksisterende boligstruktur i området. Det er gjort gode terrengtilpasninger mht. volum og høyder, og det er satt normale byggegrenser mot tilstøtende eiendommer. Se også kap. 4.10 i planbeskrivelsen ang. landskapstilpasning.
3. Viser til vår kommentar til Erik Skaar sitt sammenfallende innspill om parkering. I planforslaget tillater bestemmelsene kantparkering der sideareal er 3 m bredt.

Odd Bjørn Ness, datert 1.11.18.

1. Kommenter til sitt eget område som er med i planen, og ønsker for hvordan det bør utformes.
2. Kommenter til at hytteparkering i område er et problem for de fastboende. Parkering i gaten kan til tider være til hinder for fremkommelighet, spesielt for større kjøretøy (utrykningskjøretøy). Ber om at dette tas hensyn til i planarbeidet.

Vår kommentar:

1. Ness sin eiendom er med i planforslaget etter kommunens ønske. Oppsummert har det handlet om avklaringer rundt høyder og utnyttelse for hans område. Utnyttelsen var i utgangspunktet ment å være forent mellom Ness, forlagsstiller og kommunens administrasjon. I planforslaget som fremmes er ikke høyder/utnyttelse for aktuelle eiendom omforent med Ness og forlagsstiller, men diktert av kommunen. Som nevnt i innledningen i planbeskrivelsen har derfor tiltakshaver ønsket at planen skulle fremmes uten Ness sitt område.

Slik forlagsstiller stiller seg til dette området, er det administrasjonen selv som fremmer denne delen av planen, da den ikke er i overensstemmelse med hjemmelshaver eller forlagsstiller sine ønsker.

2. I planbestemmelsene tillates det kantparkering langs veien der sidearealet er 3 m bredt. Som kommentert til andre innsendere er parkering ikke sikret i gjeldende plan, og det er private avtaler som ligger til grunn for parkering. Biler som

sperrer for fremkommeligheten, står i siktsoner mm. må håndheves som ulovlig parkerte biler, som i resten av kommunen.

Sivilarkitekt Ole Einar Johnsen (på vegne av grunneier 80/327), datert 31.10.18.

1. Kommentar til høyder på evt. ny bebyggelse, da grunneier har tomt «bak» ny bebyggelse.

Vår kommentar:

1. *Ny bebyggelse forholder seg til terrenget, og høydene i forslaget er satt slik at bebyggelsen i bakkant vil beholde gode utsiktsforhold. De to nærmeste tomtene til 80/327 er blant annet senket 2m lavere enn de andre for at man skal tilpasse seg terrenget og bevare utsikt/sol for eksisterende bebyggelse, samt unngå høye støttemurer.*

Ole Bjørn Fedje, grunneier 80/160,292, datert 5.11.18.

1. Kommentar til parkering i området, og ønsker at parkering for hyttene i tilstøtende område sikres i planforslaget. Enten i forbindelse med snuplassen, eller at et eget område nedenfor atkomstvegen settes av til dette.
2. I det tilfellet at nedre del av 80/93 skal reguleres til boligformål, ønsker innsender at man ser på atkomst til denne delen i sammenheng med en ny mulig atkomst til hyttene nedenfor.

Vår kommentar:

1. *Viser til våre kommentarer til parkering gitt til andre innsendere.*
2. *Forslaget legger ikke opp til boligutnyttelse av nevnte område, (det ligger i 100m beltet), ikke heller atkomstveg til dette.*

Hanne Kirsti og Runar Waale, grunneier 80/79, datert 22.10.18.

1. Adkomst
Kommentar til atkomst for hyttene i området. Ber om at atkomsten blir som nåværende situasjon.
2. Parkering
Kommentarer til eksisterende parkeringssituasjon og ønsker for videre løsning. Belyser samme momenter som andre innsendere. Blant annet at det i dag eksisterer private avtaler for parkering som går ut over det eksisterende reguleringsplan sikrer.

Vår kommentar:

1. Det er ingen regulert atkomst for hyttene i dag, og det foreslås heller ingen i dette nye planforslaget. Jfr. også våre kommentarer til liknende innspill.
2. Se våre kommentarer til innspill av samme karakter fra andre innsendere.

Sindre Kvale og Stine Ervik, grunneiere Langstrand 45, datert 03.04.2020

De ønsker følgende punkter endret:

A. Ekskludere allerede utbygde og regulerte områder fra planforslaget

B. Foreslåtte reguleringsbestemmelser vi mener må endres

C. Gjennomgang av øvrige punkter i plankart

C.1 Utfordrende med vendehammer

C.2 Manglende friområder og lek

C.3 Snøepot bør flyttes

C.4 Parkeringsproblematikk

C.5 Farlig avkjørsel til BKS1

C.6 Byggegrense BKS1 under 4 meter fra nabo

C.7 Uriktig innkjørsel BFS1

C.8 Kotehøyde BKS2-5 / Vei

C.9 Byggegrense BFS2 går gjennom dagens garasje

C.10 Uriktig areal BFS1

C.11 Ulik utnyttelsesgrad innad i planforslaget

- A. De mener at planforslaget strider mot gjeldende plan, og mener gjeldende plan burde stå uendret. Det er urimelig å tvinge grunneiere inn i en ny plan mot deres ønske. Nytt planforslag innebærer ulemper for dem. De er videre imot bebyggelse på BKS1, der det vil bli problemer med biloppstilling, utkjøring og garasje.

Vår kommentar:

Ved ny plan oppheves gammel plan.

BKS1 egnert like godt til bebyggelse som BFS1. Kommunen har anbefalt å ta med denne tomten som byggeområde.

- B. De stiller spørsmålstegn ved bestemmelser som strider mot gjeldende plan, og argumenterer for at BKS1 ikke bør bygges. Planlagte høyder gir ulemper for eksisterende boliger.

Vår kommentar:

Bolighøyder er senket for å ikke ta utsikt fra naboer bak.

- C. De har en rekke ønsker for endringer av planen. (Se vedlagte fullstendige innspill for detaljer)

Vår kommentar:

Alle punkter har vært vurdert av BGM og kommunens administrasjon, og hensyntatt i den grad det har vært rimelig og mulig.

De ber om at området til høyre for veien fra snuplassen og innover den private veien beholdes som friområde og at fargen i plankartet derfor endres fra grå til grønn.

Vår kommentar:

Dette er tiltakshavers grunn, og arealet er avsatt til sideareal til veien. Det kan likevel opprettholdes som et grønt, gressbevokst areal hvis ønskelig.

De ber om at Grimstad kommune måler høyden på tilliggende vei slik at kotehøyder i reguleringsplanen kan kvalitetssikres og sees i sammenheng med nåværende terreng og bebyggelse.

Vår kommentar:

Veihøyder er lagt inn i plankart og 3D-modell, og bebyggelsen med adkomstveier og parkering er nøye planlagt i forhold til dette. Bebyggelsens høyder er lagt lavt for å ivareta utsikt for bakenforliggende boliger.

Ved 2.gangsbehandling av detaljreguleringen for Langestrand hadde kommunen anmerkninger ang. sandlekeplassens plassering. Endelig forslag til plassering, som administrasjonen var positive til, ble sendt ut til naboer og berørte, for ev. merknader 08.11.2021. Følgende merknader kom inn: (Merknadene er i sin helhet vedlagt plandokumentene)

Sindre Kvale og Stine Ervik, grunneiere Langstrand 45, datert 29.11.21.

1. Tidligere klagepunkter - Ønsker allerede regulerte områder ut av planen. (Merket blått)



Viser til tidligere merknad om at de ikke ønsker en bolig på BKS1. Dette mener de ikke er hensyntatt eller vurdert.

2. Ønsker følgende endringer dersom planforslaget går til endelig behandling:

- at BYA for samtlige boliger i planforslaget settes til 40 % som foreslått på BKS2-5.
- at det tillates takterrasse på BFS1 iht gjeldende tillatelse.
- at mbh for BFS1 økes. Etter en regnfull høst med høye trær på naboeiendommene ser vi utfordringene med flatt hustak og løv som tetter igjen nedløp. Vi har allerede hatt flere uker med vann på taket og må jevnlig opp ifm regn for å sjekke at nedløpet ikke er tett. I motsetning til dette planforslaget, har ikke eksisterende plan begrensning ift en bestemt kote for maksimal byggehøyde. Dagens forslag til regulering vil derfor kunne medføre en ulempe for oss. Dersom man i fremtiden skulle ha behov for å endre takkonstruksjonen ønsker vi rom for dette i planforslaget.

3. Tidligere klagepunkter

Så vidt vi kan se er det svært få av punktene fra kommunestyrets vedtak som er korrigeret i versjonen vi nå har mottatt. Oppsummert:

- *Videreføring av de bestemmelser som gammel plan legger opp til på de tomtene som allerede eksisterer:* Kan ikke se at dette er hensyntatt. Dersom man fjerner allerede regulerte områder som redegjort for over vil man ha imøtegått kravet.

- *Barn og unges interesser, jamfør uttalelse fra Fylkesmannen:* Se egen kommentar om lekeplassen under

- *Illustrasjoner av terrenginngrep for vurdering av virkninger, jamfør uttalelse fra Agder fylkeskommune:* Kan ikke se at det er gjort slike illustrasjoner

- *Snuhammer / snuplass i forhold til eksisterende adkomster:* Vi ber om at dere følger kommunens samferdselsavdeling sin anbefaling om å beholde snuplassen slik den er i dag. Til tross for at man ønsker å legge til rette for fortetning og å utnytte område på en annen måte ved å ta i bruk en snuhammer må trafiksikkerhet gå foran. Vi er bekymret for sikkerheten til småbarn som leker i området og stoler på kommunens samferdselsavdeling sin vurdering av hva som er mest trafiksikkert.

- *Vurdering av hvorvidt tomt BKS 1 skal tas ut av planen (ikke reguleres boligtomt):* Ref. del 1 over så ber vi om at denne og området rundt tas ut av planforslaget

- *Mønehøyde på BFS2. Loftsetasje må tas ut av planen og illustreres i snitt:* Kan ikke se at det er gjort justeringer i mønehøyde på BFS2 slik at det stemmer med dagens situasjon. Ber primært om at denne tas ut av planen, og sekundært om at den justeres betydelig ned iht dagens situasjon.

- *BKS 2-5 skal ha flatt tak (ikke saltak) i reguleringsbestemmelser (pga utsikt):* Ikke tatt med i planforslaget slik det er oversendt

- *Det skal settes av areal i planen til offentlig parkering, dette for å redusere unødvendig trafikk mellom planområdet og nærmeste offentlige parkeringsplass:* Vi mener det ikke er godt nok iht vedtaket med en kommentar om at man kan benytte «offentlig kantparkering hvor veien er 3m bred». Vi mener man i det minste spesifisere hvor i planen det er tiltenkt parkering, og at det må merkes slik at det er tydelig for offentligheten hvor parkering skal være.

BGMs kommentar

Det som ble sendt ut på høring var endring av lekeplassens plassering. Punktene over er vurdert, diskutert, og endelig vedtatt.

4. Ønsker endret plassering av lekeplassen

Så vidt vi kan se av plankartet et det flere høydemeter som skiller tomtene BKS5 og BKS6. Med bebyggelse på BKS6 i tillegg til terrengforskjellene er vi bekymret for at lekeplassen slik den er plassert i dag vil bli liggende i en «skyggedump». Vi mener en bedre plassering ville vært lengre nord i planområdet, f.eks. mellom BKS2-3 eller BKS3-4. Dersom man velger å plassere lekeplassen mellom BKS3-4 vil man kunne opprettholde stien som tidligere gikk ned til Fantestien og videre ned mot sjøen. Denne stien er dessverre ødelagt etter at den nye grunneieren (forslagsstiller for planforslaget) har gravd, fylt i masse og sådd igjen området. Det er også satt opp sperringer i form av tau og gjerde for å hindre ferdsel på den tidligere stien. Ved plassering av lekeplassen i dette området kunne man ha lagt til grunn en lekeplass med gode solforhold og naturlig tilknytning til stiforbindelse ned mot sjøen. Dette mener vi ville vært til nytte for fastboende, hyttenaboer og øvrige som tidligere benyttet Fantestien og veien ned mot sjøen.

BGMs kommentar

Lekeplassens plassering er nøye vurdert. Lekeplassen er hevet til samme nivå som BKS6, og ligger solfylt til, med utsikt til sjøen.

Asle Kvålseth og Randi Ljosland Kvålseth, grunneiere Krågevigstien 30, (80/94 og 95),
datert 27.11.2021

De er fortvilet over å ha mistet parkering og adkomst til sin hytte. De har benyttet adkomst over tiltakshavers grunn i 40 år og mener de har hevd på i det minste en tilsvarende adkomst tilpasset planforslaget.

De ønsker lekeplassen flyttet til et areal mellom BKS4 og BKS5, og en sti ned til sin hytte i forlengelsen av denne, da terrenget er mindre bratt her.



BGMs kommentar:

Avtaler om parkering og adkomststi må bli gjennom privatrettslige avtaler.

Kommunen er positiv til nåværende plassering av lekeplass, etter mange runder med ulike forslag. Det har synes umulig å finne en plassering som alle naboer er positive til.

Av hensyn til parkering og adkomst for planlagte boliger, gir vårt planforslag den beste løsningen, slik vi ser det.

Silje Kristine og Håkon Skogheim, grunneiere av 80/100 og 101), datert 22.11.2021

Påpeker at de ville ha vært med i planarbeidet, og at det nå blir stående igjen 3 uregulerte eiendommer innerst i veien.

BGMs kommentar:

Tiltakshaver ønsket i utgangspunktet å kun fradele én tomt. Da det ble satt krav om regulering, ønsket han å regulere kun sine tomter, men ble pålagt å ta med noen flere eiendommer. Dette har ført til mye konflikter og forsinkelser. Det har ikke vært ønskelig å utvide planen til enda flere.

Erik Ness, grunneier av 80/93, e-post datert 16.11.2021

Ønsker ikke lekeplassen inntil sin eiendom, og mener den blir liggende lavt og dermed i skyggen av tenkt garasje. Lekeplassen burde heller ligge mellom BKS2 og BKS4.

BGMs kommentar:

Lekeplassen er plassert på tiltakshavers egen grunn. Det er heller ingen stor lekeplass som vil bety mye støy, men kun en sandlekeplass med en sittebenk. Det er like som taler for at dette vil medføre store ulemper for noen naboer selv om de ligger nær arealet..

Lekeplassen er hevet for å få best mulig solforhold. 3D-modell og illustrasjon av lekeplassen viser ikke en tenkt garasje, men en mulig plassering av garasje. Selv med en garasje plassert slik, vil lekeplassen få gode solforhold.

Ness mener også at tidligere punkt om videreføring av bestemmelsen i gammel reguleringsplan, ikke er svart ut. Heller ikke Ness' tidligere merknad om utnyttelse og bygningshøyder er hensyntatt, mener han.

BGMs kommentar:

Alle tidligere merknader har vært vurdert, og er svart ut i den grad kommunen har krevd det.

NY HØRING ETTER KLAGEBEHANDLING

Grimstad kommune vedtok å legge forslag til detaljregulering for Langestrand ut til nytt offentlig ettersyn med bakgrunn i at det ble foretatt endringer i planforslaget etter klagebehandling. Ny høringsfrist var 08.09.24.

Innkomne innspill:

Statsforvalteren i Agder – brev 03.07.24:

Statsforvalteren 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.

Jørgen C. Skar (eier av Krågevigstien 28):

Han har spørsmål og bekymringer ang parkeringsplasser langs veien.

BGM:

Sideareal avsettes ut til eiendomsgrensene og ikke 3 m hele veien. Sidearealet kan benyttes til parkering der det er mulig. Det merkes ikke opp plasser.

Takterrasser oppå øverste etasje er ikke tillatt.

Hanne Kirsti Lj. Waale og Runar Waale – eiere av hytte (g.nr 80 br.nr. 79) - mail 04.09.24::

Har ønsker ang parkering.

De ønsker lekeplassen flyttet for å få til stiadkomst til sine hytter.

BGM:

Parkeringsspørsmålet er av privatrettslig karakter, og har vært spilt inn en rekke ganger.

Dette er vurdert og etterkommet i den grad kommunen har ansett tilfredsstillende.

Sideareal avsettes ut til eiendomsgrensene og ikke 3 m hele veien. Sidearealet kan benyttes til parkering der det er mulig. Det merkes ikke opp plasser.

Stiadkomst til hytter har vært spilt inn tidligere, og spørsmålet er ferdig vurdert. Det finnes stiadkomst til hyttene utenfor planområdet. Det er ikke aktuelt å flytte lekeplassen flere ganger.

Eva Leibinger og Jørgen C. Skar, eiere Gnr 80 Bnr 96 - mail 05.09.24:

Har ønsker ang parkering.

Ønsker forbud mot takterrasser på alle nye boliger.

Ønsker lekeplassen flyttet.

Er bekymret for høye murer med gjerdar oppå, som de mener blir synlige fra sjøen.

BGM:

Parkering og lekeplass: Se svar ang dette på andres innspill lenger oppe i dokumentet. Etter vår vurdering blir ev. murer ikke for dominerende. Dette er vurdert ut fra 3D-modell. De vil dessuten, sammen med ev gjerde på toppen, dempe innsyn til hyttetomtene nedenfor.

Fylkeskommunen – brev i mail 06.09.24

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.

Rannveig Marthinsen, Skjærgårdsvei 21 – brev 27.08.24:

Bestemmelser for grønnstruktur GN1, o_GF og o_GF1:

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 kratt som vokser opp.

BGM:

O_GF overtas av kommunen. Kommunen avgjør hvordan skjøtsel skal foregå. Klage ang havutsikt har vært vurdert og hensyntatt tidligere.

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.

BGM:

Bestemmelsen gjelder frisktsoner og ikke hele eiendommen.

Stine og Sindre Kvale - Langestrand 45 - 06.09.24:

BGM:

Spørsmål ang vendehammer, bebyggelse på BKS1, parkering, samt lekeplass er spilt inn tidligere. Temaene er vurdert og avgjort fra kommunens side tidligere.

Geir og Kristin Holla Skjærgårdsveien 21B – brev 06.09.2024

De er bekymret for innsyn, samt å miste utsikt pga endret bebyggelse på BFS2.

Frrområdet o_GF må overføres til Grimstad kommune for å sikre skjøtsel og fremkommelighet.

BGM:

Dette har vært vurdert nøye i 3D-modellen. Høydene er satt slik at takterrasse på garasje ikke skal være til sjenanse. Bolig i Skjærgårdsveien 21B ligger høyere, og vi mener derfor de ikke blir nevneverdig sjenert. Loft vil ta noe utsikt, men mye beholdes på sydsiden av boligen.

Friområdet o_GF overtas av kommunen.

Johanne Svihus – mail:

Grimstad kommune bør overta områdene o_GF og o_GT1.

BGM:

Temaet er allerede omtalt i andres innspill.

Advokat Haakstad for Odd Bjørn Ness – brev 08.09.24:

Mener plansaken har vært kommunisert som stoppet, og at det derfor er krav om å melde ny oppstart og begynne på nytt med planarbeidet.

Næss har fått fradelt tomt på sin eiendom.

BGM:

Reguleringssaken har aldri vært stoppet. Om dette har vært kommunisert av en saksbehandler i kommunen, så er dette en feil kommunen må stå ansvarlig for. Det er ikke aktuelt å melde oppstart på nytt.

Grimstad kommunes byggesaksenhet har godkjent fradeling av tomt på Næss sin eiendom. Reguleringsplanen er ajourført med denne endringen.

7. FORSLAGSSTILLERS VURDERING

Området som reguleres i forslaget må sees på som et restareal fra tiden da området rundt ble regulert. Store deler av planområdet inngikk som boligformål i planforslaget «Østerhusmonen 1 og 2» som ble vedtatt i 1984. Hovedgrunnen til at det nå reguleres på nytt for området er dårlig samsvar mellom eksisterende plan og eiendomsgrenser. Forslagstiller ønsker å utnytte eiendommen bedre, og mer i samsvar med hvordan den naturlige utformingen er.

I kommuneplanen er området sikret til boligformål som en del av det eksisterende boligområdet, men også som fremtidig boligområde for delen som ikke tidligere er regulert. Slik planen for området fremstår i dag, er det sikret 3 ekstra boliger utover det som er oppført. Disse tre er vanskelig å gjennomføre grunnet dårlig samsvar

mellom tomteinndeling og eierforhold. Planforslaget viderefører tanken om eneboliger i området, og legger til arealet som ikke er regulert i dag, til det samme.

Forslaget er tro mot områdets karakter, og vil utgjøre en naturlig forlengelse av bygningsstrukturen som er der i dag. Høyder og plasseringer er tilpasset terrenget, samt omkringliggende bygg.

I ROS-analysen fremkommer ingen hindringer for utviklingen av området, og det er heller ikke kommet innsigelser fra off. myndigheter.

Alt i alt mener vi planforslaget tilrettelegger for en positiv utvikling for et område som er preget av å være forlatt/ubenyttet, noe som er trist for et så flott område sentralt i Grimstad. Foreslått utvikling vil gi boligfeltet den naturlige avslutningen mot LNF/fritid som var tenkt da det ble regulert for 34 år siden, bolig på begge sider av blindvegen.

En gjennomføring av planforslaget vil være en form for endelig ferdigstilling av det planlagte området fra 1984, og vil bli et positivt, nytt tilskudd. Forslagsstiller bor selv innenfor planområdet og har vært opptatt av at nye boliger ikke skal sjenere de eksisterende, noe vi mener planen etterkommer på en god måte.

8. VEDLEGG

Vedlegg 1 - Plankart
Vedlegg 2 – Planbestemmelser (PDF)
Vedlegg 3 – Planbestemmelser (word)
Vedlegg 4 – ROS analyse
Vedlegg 5 – Varslet planområde oppstart
Vedlegg 6 – Oppstartsbrev
Vedlegg 7 – Avisannonse
Vedlegg 8 - Adresseliste til oppstartsbrev
Vedlegg 9 – Referat oppstartsmøte
Vedlegg 10 – Merknader

9. KILDER

- Grimstadkommunes kartdatabase
- Database for kulturminner (Askeladden)
- Nasjonal løsmassedatabase (ngu.no)
- Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning
- Artsdatabankens artskart
- Klima- og forurensningsdirektoratets database (KLIF)