

Oppdragsgiver: Alsand Eiendom AS
Oppdragsnavn: Stølepynten hytteområde
Oppdragsnummer: 633644-01
Utarbeidet av: Roar Melsom
Oppdragsleder: Roar Melsom
Dato: 01.03.2024
Tilgjengelighet: Åpent

Stølepynten hytteområde – forslag til endring av del av detaljregulering for Stølehalvøya

Kommentarer til merknader

1. Innledning

Gjeldende detaljregulering for *Stølehalvøya* (planid. 195) ble vedtatt av kommunestyret i Grimstad 29.08.11. Forslag til endring for *Del av Stølehalvøya* datert 24.05.22 ble sendt ut på høring av Asplan Viak AS i brev/e-post 25.05.22 med uttalefrist 20.06.22. Agder fylkeskommune ble gitt utsatt frist av kommunen til 15.07.22. Forslaget fremmes til behandling etter plan- og bygningslovens § 12-14 annet ledd.

Innkomne merknader er oppsummert og kommentert av Asplan Viak AS (AV) på vegne av grunneier/utbygger Alsand Eiendom AS.

Merknad fra Ytre Støle Vel i e-post 18.06.22 er etter dialog mellom velforeningen og grunneier, erstattet av en ny merknad i e-post 26.09.22. Den første merknaden er sendt inn på vegne av alle 10 husstandene i foreningen, den siste av 9 av husstandene. Den 10. husstanden har opplyst i en egen e-post 26.09.22 at familien ikke har innvendinger til endringsforslaget.

Vi oppfatter at også tidligere enkeltvis merknader fra velforeningens medlemmer, med i hovedsak samme innhold og begrunnelse som i merknaden fra velforeningen, erstattes av velforeningens nye merknad. Vi har derfor ikke kommentert hver uttalelse om forhold som er omtalt av velforeningen.

2. Merknader

2.1. Statsforvalteren i Agder – brev av 14.06.22

Statsforvalter mener at det på grunn av manglende illustrasjoner er utfordrende å avgjøre om summen av endringer berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, og ber kommunen gjøre en grundig og konkret vurdering av endringenes konsekvenser for

landskaps-, natur- og friluftslivshensyn. Kommunen bør videre påse at omsøkte endringer av tomteplassering i nordvestre hjørne av planområdet ikke gir negativ konsekvens for nærliggende jorder, spesielt med tanke på avrenning.

Statsforvalter finner det positivt at kommunen ønsker å sikre allmennhetens tilgjengelighet i områdene ved anleggelse av turstier. Da arealene ligger i lite bebygde områder bes kommunen om å definere hva som ikke tillates av tiltak, slik som sprenging og asfaltering. Det bør defineres en maksimumsbredde for opparbeiding av stiene.

AV: Det presiseres at forslaget til revisjon må ses i en helhetlig sammenheng. Alsand Eiendom AS har stilt seg positiv til kommunens anbefalinger om opparbeidelse og tilrettelegging av friluftsområdene i vesentlig grad utover det gjeldende plan stiller krav om, forutsatt at tiltakene avveies mot de øvrige endringsforslagene. Utvidelse av tomtearealet innenfor hytteområdet vil imidlertid etter vårt skjønn ikke medføre større naturinngrep eller økt privatisering, noe vi har redegjort for i planbeskrivelsens punkt 5.

Statsforvalter skriver at kommunen bør påse at «omsøkte endringer av tomteplassering i nordvestre hjørne av planområdet ikke gir negativ konsekvens for nærliggende jorder, da spesielt med tanke på avrenning». Vi er usikre på hva statsforvalter legger i dette, men tror at merknaden gjelder tomtene i område BFF6 i det sydvestre hjørnet. Det vil være begrensede mengder oppsamling av overvann fra et hytteområde uten særlig opparbeidede arealer. Overvann fra området vil renne naturlig ut i terrenget og videre ut til sjøen som i dag. Et dike langs kanten av jordet vil dessuten hindre at vann renner over på jordet.

Statsforvalter mener det bør defineres en maksimumsbredde for opparbeiding av stiene, i tillegg til minimumskravet. Ved revisjon 01.03.24 er det angitt en maks bredde på 2,0 m for stier innenfor hensynssone H530_1 og 1,5 m innenfor hensynssone H530_2 - H530_5, jfr. bestemmelsenes punkt 27.3.

2.2. Marianne Vigerust Søvde og Bjørn Eivind Netland – e-post 16.06.22

Søvde/Netland viser til vedlegg 1 og 2 i e-posten.

I vedlegg 1 skriver Søvde/Netland at de er en barnefamilie i Støleveien 299 og nærmeste nabo til krysset ved eiketreet og veien videre ut til nytt fritidsboligfelt. Dette krysset er allerede skummelt med dagens trafikkbelastning. Skissert løsning i ny reguleringsplan vil etter deres mening ikke medføre bedre sikkerhet, kun økt trafikk. Løsningen med

vendehammer, gang-/sykkelvei som kommer inn i en uoversiktlig sving kombinert med høy fart, er farlig.

Vedlegg 2 omfatter innspillet fra Ytre Støle Vel.

AV: Støleveien og snuplassen inngår i reguleringsplan for Støleveien vedtatt 29.10.2018 og omfattes ikke av de forslag til endringer som nå har vært ute på høring. Kjøreveien og tilhørende g/s-vei og snuplassen er i tråd med reguleringsplanen for Støleveien fra 2018.

2.3. Cecilie Kaurin og Christian Fredrik Blom – e-post 15.06.22

Kaurin/Blom viser i e-post til Agder fylkeskommune (med kopi til Asplan Viak) til et situasjonskart fra 2012 og hevder å ha funnet flere steinrøyser som ikke er avmerket ifm. den arkeologiske registreringen som ble bestilt av Ole Chr. Alsand i 2008. Kaurin/Blom viser også til et brev fra Oldsakssamlingen fra 1989 hvor de ber om å bli informert om planer for videre utbygging i området, da de kan ha oversett forhold i en tidligere registrering.

AV: I en e-post dagen etter (16.06.22) til fylkeskommunen opplyser vi om at dette forholdet også ble tatt opp av naboeene i forbindelse med behandling av gjeldende plan i 2010 – 2011. Det ble da bekreftet av arkeolog Frank Allan Juhl i kulturminnevernseksjonen i Aust-Agder fylkeskommune at den aktuelle røysa ikke er et kulturminne.

Agder fylkeskommune har et en ny befaring og vurdering kommet til at haugen likevel kan være et fredet kulturminne. Ved revisjon 01.03.24 er området satt av med hensynssone (se planbeskrivelsen).

2.4. Ytre Støle Vel – e-post 18.06.22

Ytre Støle Vel har følgende medlemmer:

Fam. Moi /Jochemsen, Støleveien 281

Fam. Langballe, Støleveien 283

Fam. Ridola / Mathisen, Støleveien 285

Fam. Simonsen, Støleveien 287

Fam. Pedersen / Emanuelsen, Støleveien 289

Fam. Gulbrandsen, Støleveien 291

Fam. Friis / Pedersen, Støleveien 293

Fam. Bjerkestrand, Støleveien 295

Fam. Eldhuset Normann, Støleveien 297

Fam. Søvde / Netland, Støleveien 299

Velforeningen skriver følgende i sin første merknad:

- På grunn av trafiksikkerhet bør gang-/sykkelveien bygges før anleggsarbeidet for hyttefeltet. Ordlyden i rekkefølgekravet bør opprettholdes som i punkt 17.7 i gjeldende regulering.
- Grimstad kommune må følge opp dispensasjon gitt i sak nr. 702/11, arkivsaknr. .2010/2231, med det resultat at vei og gang-/sykkelvei gjennomføres iht. gjeldende plan for Stølehalvøya.
- Grunnet støv og erosjon bør det legges asfalt på vei KV2 fra krysset ved eiketreet til Saulekilen.

AV: Gjeldende regulering gir også mulighet for at grunnarbeidene innenfor hytteområdet kan utføres før Støleveien utbedres. Forslag til endring gjelder rekkefølgekravet knyttet til oppføring av bebyggelse.

Vi kan ikke se at dispensasjonssaken velforeningen viser til, er relevant for det foreliggende forslaget til planendring.

Asfaltering av deler av vei KV2 kan være et aktuelt tiltak som utbygger vil vurdere ved gjennomføring av anlegget, jfr. reguleringsbestemmelsenes punkt 22.2.

Det vises for øvrig til oppsummeringen i punkt 3.1.

2.5. Arnoud og Marit Moi Jochemsen – e-post 18.06.22

Moi Jochemsen har følgende 2 merknader til planforslaget:

- Mener det er uansvarlig med anleggstrafikk før Støleveien oppgraderes. Planen om at gang-/sykkelveien skal komme ut i en uoversiktlig sving er heller ingen trygg løsning for mye trafikanter. Det vises til skrivet fra Ytre Støle Vel.
- Hyttetomtene får økt størrelse mens maks BYA forblir 30 %. Det vil være naturlig å «utjevne BYA med boligene EB1 – EB6».

Fam. Moi Jochemsen er medlemmer av Ytre Støle Vel og står oppført som innsender av velforeningens reviderte uttalelse, jfr. punkt 2.9.

AV: Når det gjelder merknaden om utnyttelsesgrad, mener vi at Jochemsen ikke er berørt av dette forholdet. Ved revisjon er maks tillatt BYA endret fra 30 % til 180 m².

2.6. Christoffer Engen, på vegne av Kjell Andreas Kaarvang – e-post – 19.06.22

Engen mener lekeplass LEK1 må flyttes et annet sted. Atkomstvei KV2 er eneste atkomstvei med bil til deres hytte BFF10. En lekeplass i dette området vil derfor være ugunstig.

AV: Vi kan ikke se at trafikk til og fra to fritidsboliger på veien langs lekeplassen vil innebære en trafiksikkerhetsrisiko. Plasseringen er heller ikke endret fra gjeldende regulering.

2.7. Erlend Bjerkestrand – e-post 20.06.22

Bjerkestrand er i hovedsak opptatt av trafiksikkerheten ytterst på Støle. Området ved eika er et uoversiktlig kryss med biler som kommer fra fire sider og mange barn til fots og på sykkel. For å komme seg til boligfeltets lekeplass og andre steder på Støle må barna gjennom krysset og ut på en smal vei med 50-grense og liten plass til passering.

Det har vært flere farlige situasjoner med barn involvert i løpet av de 3 årene de har bodd i området. Bjerkestrand er bekymret for økt trafikk dersom det ikke først kommer en gang-/sykkelvei og ev. andre tiltak for å bedre trafiksikkerheten.

Bjerkestrand er også bekymret for økt trafikk forbi deres eiendom Støleveien 295. Mange kjører fort forbi på veien ut til hyttefeltet, særlig firmabiler med oppdrag på hyttene.

Fam. Bjerkestrand er medlemmer av Ytre Støle Vel og står oppført som innsender av velforeningens reviderte uttalelse, jfr. punkt 2.9.

2.8. Agder fylkeskommune, fylkeskommune – brev av 23.06.22

Fylkeskommunen mener det er positivt at antall tomter er redusert og at intensjonen om å begrense flatsprenging er god. Tomtene er imidlertid større enn i gjeldende plan.

Fylkeskommunen understreker at kriteriene i plan- og bygningsloven for å behandle en reguleringsendring etter forenklet prosess, er at endringen ikke går ut over hovedrammene i planen og ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

AV. Etter vårt skjønn vil ikke endringene gå ut over hovedrammene i gjeldende regulering eller berøre negativt hensynet til viktige natur- og friluftsområder. De tiltakene som foreslås for tilrettelegging og bruk av friluftsområdene i strandsonen vil i stor grad forbedre allmennhetens tilgjengelighet og sikre bevaring av områdene.

Innenfor hytteområdet er antall tomter redusert fra 42 til 30. Vi mener at det nye planforslaget i større grad hensyntar landskap og terreng med de bestemmelser som er gitt for opparbeidelse og utbygging. Gjeldende plan omfatter få begrensninger for opparbeidelse av tomter eller for etablering av atkomster, anleggsveier, VA-traséer mv.

Fylkeskommunen skriver at summen av antall endringer er stort, og at manglende illustrasjoner gjør det vanskelig å vurdere positive og negative konsekvenser av forslaget. Fylkeskommunen berømmer imidlertid både kommunen og forslagstiller for intensjonene om å bedre tilretteleggingen for allmennheten. Planbestemmelsene bør være entydige om hva som kan tillates av tiltak i hensynssonen og i strandsonen.

AV: Vi mener at bestemmelsene er tilstrekkelig entydige om hvilke tiltak som skal gjennomføres innenfor hensynssonene. Ved revisjon 01.03.24 er det innført maks bredde for stiene innenfor hensynssonene H530, jfr. kommentarer til statsforvalteren uttalelse.

Fylkeskommunen forventer at kommunen gjør en god og grundig vurdering i forhold til landskapstilpasning, natur og miljø, inkludert vannmiljø. Utredning av naturmiljø må ta for seg aspekter mht. vannmiljø og vannlevende organismer.

AV: Forslaget til endring omfatter ikke nye tiltak eller vesentlige avvik fra gjeldende regulering, og gir derfor ikke grunnlag for å foreta nye utredninger og overordnede vurderinger.

Planforslaget berører ikke bekker eller vassdrag som utløser krav om utredning iht. vannforskriften.

Fylkeskommunen skriver videre at i flg. forslaget skal vei o_KV10 være opparbeidet i samsvar med gjeldende regulering før det gis byggetillatelse til den 10. fritidsboligen. Det bes om at gjenstående veistrekning av Støleveien utenfor inkludert buss-snuplass ved L2 innlemmes i rekkefølgebestemmelsen.

AV: Ved revisjon 01.03.24 er rekkefølgekravet i punkt 30.7 endret slik at utbedring/opparbeidelse av del av Støleveien fram til og med regulert buss-snuplass (utenfor planområdet), skal utføres før det kan gis byggetillatelse til første fritidsbolig innenfor områdene BFF1 – BFF9. Resten av strekningen skal være opparbeidet før det gis byggetillatelse til den 11. fritidsboligen i områdene BFF1 – BFF9.

I planforslaget er de automatisk freda kulturminnene markert med feil hensynssone. Automatisk fredede kulturminner skal alltid ha hensynssone H730. I tillegg bes det om at det legges en større hensynssone H570 – *kulturmiljø* rundt kulturminnene.

AV: Kravet er etterkommet ved revisjon 01.03.24.

2.9. Ytre Støle Vel – e-post 26.09.22

Ytre Støle Vel viser til tidligere uttalelse og opplyser at de i etterkant av den forrige merknaden har hatt møte med utbygger, som i en e-post til beboerne har forpliktet seg til å gjennomføre tiltak i anleggsperioden for å bedre trafikksikkerheten.

I utgangspunktet mener velforeningen fortsatt at det bør bygges gang-/sykkelvei før det åpnes for trafikk på Støleveien. Dersom det gjennomføres gode tiltak for å bedre trafikksikkerheten i anleggsperioden, kan foreningen likevel være åpen for å endre rekkefølgekravet, slik at ny Stølevei må være opparbeidet før det gis byggetillatelse til den 10. fritidsboligen.

Velforeningen er innforstått med enkelte trafikksikkerhetstiltak, f.eks. knyttet til buss og skoleskyss, kan falle utenfor utbyggers ansvarsområde. Kommunen og fylkeskommunen bes derfor om å vurdere å gjennomføre ytterligere trafikksikkerhetstiltak på den ytterste delen av Støleveien.

I et skriv datert 05.09.22 har grunneier/utbygger Ole Chr. Alsand forpliktet seg til som et privatrettslig forhold, å sørge for at utførende entreprenør gjennomfører trafikksikkerhetstiltak i forbindelse med anlegget, dersom reguleringsplanen åpner for å oppføre 9 fritidsboliger på Stølepynten før Støleveien utbedres.

AV: Det vises til oppsummeringen punkt 3.1.

2.10. Lise og Tony Gulbrandsen, Støleveien 291 – e-post 26.09.22

Gulbrandsen opplyser i en e-post til Ole Chr. Alsand at de ikke har innvendinger til de forslaget.

Fam. Gulbrandsen er medlemmer av Ytre Støle Velforning og står oppført som innsender av den første merknaden fra velforeningen.

3. Oppsummering og revisjon

3.1. Oppsummering

Ytre Støle Vel og de enkelte boligeierne har pekt på behovet for en oppgradering av Støleveien, av hensynet til trafiksikkerheten langs veien.

Utgangspunktet for å ta opp gjeldende plan til revisjon er også å komme fram til en regulert løsning som gjør det mulig å finansiere en kostbar utbedring av Støleveien ut til den nåværende snuplassen, i tråd med reguleringsplanen for Støleveien fra 2018.

Med rekkefølgekravet i gjeldende i plan som innebærer at Støleveien skal være ferdig utbedret før første fritidsbolig tas i bruk, er det stor sannsynlighet for at gjennomføring av hyttefeltet ikke blir noe av og at Støleveien dermed opprettholdes med dagens standard i uoverskuelig framtid.

Det er grunneiers klare oppfatning at velforeningen nå slutter seg til forslaget om å utsette rekkefølgekravet til før det blir gitt byggetillatelse til den 11. fritidsboligen.

3.2. Revisjon 01.03.24

Ved revisjon 01.03.24 er bl.a. følgende endringer utført:

- Tillatt maks utnyttelse innenfor områdene BFF1 – BFF9 er endret fra BYA = 30 % til BYA = 180 m².
- Bestemmelsene for tiltak på tomtene er justert.
- Stitraséer og kravene til standard er endret, bl.a. med krav til maks bredde.
- De 2 automatisk fredede kulturminnene med tilhørende sikringssone er avsatt med hensynssoner H730_1 og _2. Et område utenfor sikringssonen er avsatt med hensynssone H570_1 og _2. I nytt punkt 27.6 er det tatt inn bestemmelser til hensynssone H730 iht. fylkeskommunens krav.
- En antatt gravhaug i det nordvestre hjørne innenfor hytteområdet er avsatt med hensynssone H730_3 etter avtale med Agder fylkeskommune.
- Rekkefølgekravene til opparbeidelse av Støleveien er endret.
- Veinummer fv. 41 er byttet ut med det nytt veinummer 3616.

Det vises for øvrig til kap. 8 i planbeskrivelsen.
