

Grimstad kommune
Planenheten
postmottak@grimstad.kommune.no

Arendal, 15.03.2024
Vår ref. 633644-01

Reguleringsplan for Stølehalvøya - endring

Forslag til endring iht. plan- og bygningslovens § 12-14 annet ledd

INNLEDNING

Asplan Viak har utarbeidet forslag til endring av del av reguleringsplan for *Stølehalvøya* på oppdrag for selskapet Alsand Eiendom AS v/Ole Chr. Alsand. Forslaget fremmes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 annet ledd, etter avtale i oppstartmøte som tiltakshaver hadde med kommunens planenhet den 20.10.21.

Gjeldende detaljregulering for *Stølehalvøya* (planid. 195) ble vedtatt av kommunestyret i Grimstad 29.08.11. Forslaget til endring for *Del av Stølehalvøya* ble sendt ut på høring av Asplan Viak AS i brev/e-post 25.05.22, med uttalefrist 20.06.22.

Hverken statsforvalter eller fylkeskommunen har hatt innvendinger til behandlingsmåten. I sin høringsuttalelse berømmer fylkeskommunen planforslaget for å bedre tilgjengeligheten for allmennheten i friluftsområdene. Hverken grunneiere eller velforening (Ytre Støle vel) har vesentlige innvendinger til forslaget, jfr. vedlagte notat «*Kommentarer til merknader*».

Som følge av stort engasjement av kommunens planenhet gjennom hele prosessen, har tiltakshaver hatt en omfattende dialog og et tett samarbeid med saksbehandler både om reguleringsmessig utforming av hyttefeltet, og ikke minst om hvordan friluftsområdene skal tilrettelegges for allmennheten. Det er gjennomført flere felles befaringer med planenheten og med Friluftsrådet Sør etter høringsrunden, som har medført ytterligere krav og anbefalinger om tiltak for fremme av allmennhetens muligheter for ferdsel og opphold i området.

Alle endringer etter høringsrunden er samlet i en revisjon 01.03.24.

HENSIKT

Grunneiers hensikt med forslaget har først og fremst vært å omarbeide den delen som gjelder område for planlagt fritidsbebyggelse på Stølepynten, og å klarlegge eierforholdet til atkomstveien fra nåværende fv. 3616 og inn til hytteområdet. Etter ønske fra kommunen omfatter forslaget også hele del av planen (grønnstruktururområdene) øst for Saulekilen, for å i større grad sikre tilgjengelighet og gjennomføring av anlegg og tiltak for allmennheten.

Støleveien er erstattet av ny regulering fra 2018, med justerte krav til rekke-følge for gjennomføring.

FRAMSTILLING

Reguleringsplanen fra 2011 er framstilt etter den tidligere plan- og bygningsloven av 1985, og forslaget til revisjon etter gjeldende lov av 2008. Bestemmelsene er samordnet i ett dokument, med en del som fortsatt skal gjelde for den gjenværende planen fra 2011 (*Stølehalvøya*) og en del for den reviderte planen (*Del av Stølehalvøya*).

I bestemmelsene til gjeldende regulering er innhold og formuleringer i hovedsak opprettholdt.

ENDRINGER

I punktene under er det redegjort for de viktigste endringene i forhold til gjeldende regulering:

- Gjeldende regulering legger til rette for en utbygging med 42 tomter, med tomtestørrelser mellom 250 og 350 m² uten byggegrenser, og med en tillatt utnyttelse i BRA = 120 m² og i %-BYA = 30 «inklusive plattinger, bearbeidede uteoppholdsareal». Det er forøvrig stilt få krav til hvordan tomtene kan opparbeides.

I nytt planforslag er antall tomter redusert til 30, med en gjennomsnittlig tomtestørrelse på 691 m². Byggegrenser og bestemmelser fastsetter spesifikke krav til bebyggelsen og bebyggelsens plassering, og til tillatt utnyttelse, til terrengendringer og opparbeidelse av tomtene. Koller og høyder er avsatt med hensynssone med forbud mot inngrep, med sikte bevare landskapsformasjonene i området.

- Parkeringsarealer og antall parkeringsplasser er vesentlig redusert,
- I gjeldende regulering er det stilt krav om at veien ut til hytteområdet skal reguleres som offentlig «for å legge til rette for allmennhetens rett til å bruke friluftsområdene på

Stølehalvøya». I nytt forslag er veien og tilhørende p-plass regulert uten offentlig eierform, men med krav om at allmennheten skal sikres bruksrett ved tinglyst avtale mellom grunneier og kommunen.

- I gjeldende regulering er stier på Stølepynten avsatt med sti-symbol uten krav til standard. "Gangstiene" skal være opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til den 10. Fritidsboligen. I nytt planforslag er stitraséer dels avsatt med hensynssone (med krav til opparbeidelse og dels med stisymbol for traséer som skal ha «kyststi-standard. Stier skal være etablert før det kan gis byggetillatelse til første fritidsbolig.
- En hovedutfordring har vært å imøtekomme forslag (krav fra saksbehandler om universell tilgjengelighet på flere av stiene, noe som ikke vil la seg gjøre uten større terreng-inngrep og/eller oppfyllinger ~~store unaturlige tilpasninger~~.

En ny sti fra parkeringsplassen for allmennheten ned til sjøen ved Saulekilen (avsatt med hensynssone H530_1) via lekeplassen, skal imidlertid tilrettelegges for rullestolbrukere med stigning 1.10 og med fast grusdekke i min 1,5/maks 2,5 m bredde. Strandområdet, grunnforholdene langs stranden og nærheten til lekeplassen og parkeringen for allmennheten, gjør at dette stedet egner seg godt for både for eksempelvis utsetting av kano/kajakk og til opphold og badeaktiviteter for barn og voksne.

Også flere av de øvrige stiene i området har begrensede stigningsforhold og vil være mulig å bruke både med rullestol og barnevogn.

- Planenheten ønsker at det tilrettelegges 2 oppholdssteder i grønnstruktururområdene (i tillegg til plassen ved Saulekilen), ut mot havet på utsiden av Stølepynten, i enden av de opparbeidede stiene H530_3 og H530_4. For å imøtekomme planenheten er de 3 områdene regulert med bestemmelseområder #31 - #33, som kan tilrettelegges med enkle tiltak som rydding av vegetasjon, stein og stubber og ev. ved forsiktig planering (med håndmakt), plassering av bord/benk, anlegg av bål plass mv. De flate og naturskjønne stedene krever i utgangspunktet lite opparbeidelse og er attraktive oppholdssteder også slik de ligger i dag. Områdene vil sammen med kyststi og opparbeide turstier, ivareta og fremme fri ferdsel og opphold i området i tråd med friluftslovens intensjoner.

- En nyoppdaget gravhaug er avsatt med hensynssone i samarbeid med fylkeskommunens kulturvernmyndighet.
- Det er etter ønske/krav fra kommunen utarbeidet forslag til informasjonstavle/turkart for grønnstruktururområdene i og utenfor planområdet- Turkartet skal være montert ved parkeringsplassen for allmennheten, før det gis byggetillatelse til første fritidsbolig.
- I gjeldende regulering stilles krav om at Støleveien skal være gjennomført med «veistandard Sa2 i håndbok 017 med ensidig fortau» før første bolig og fritidsbolig kan tas i bruk. Hele strekningen av Støleveien fra kryss med fv. 420 ut til dagens snuplass ved Alsand gård, inngår i reguleringsplan for *Støleveien* vedtatt 27.10.18. Veien er i dag opparbeidet og utvidet med gang-/sykkelvei i samsvar med vedtatt regulering fra fv. 420 fram til og med bussholdeplassen etter krysset med atkomsten inn til Stølevarden boligområde.

I nytt planforslag for *Del av Stølehalvøya* er rekkefølgekravet for opparbeidelse av Støleveien videre ut til snuplassen ved avkjørselen til Alsand Gård endret til:

«Veien skal være opparbeidet iht. gjeldende regulering fra 2018 fram til regulert buss-snuplass ca. 250 m før endepunktet ved Alsand Gård, før det kan gis byggetillatelse til første fritidsbolig i områdene BFF1 – BFF9.

Veien videre ut til endepunktet skal være opparbeidet før det gis byggetillatelse til den ellefte fritidsboligen i områdene BFF1 – BFF9.»

Forslag til endringer og bakgrunn og konsekvenser er, nærmere omtalt i planbeskrivelsen /følgenotatet. Det er i tillegg utarbeidet et notat med resymé av mottatte merknader, med forslagsstillers kommentarer.

OPPSUMMERING

Det er lagt ned mye arbeid i forslaget til planendring, ikke minst for å finne fram til løsninger som så langt som mulig imøtekommer krav og ønsker fra kommunens planenhet. Nytt planforslag inneholder mange nye og viktige kvaliteter for allmennheten, som også er sikret gjennomføring i bestemmelsenes rekkefølgekrav. Allmennhetens rett til bruk av veier, parkering, stier, oppholdssteder mv. vil være ivaretatt enten ved privatrettslige avtaler eller med hjemmel i friluftsløven.

BEHANDLING

Vi ber om at forslaget tas opp til behandling og håper kan forslaget kan vedtas slik det foreligger med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 annet ledd.

Med vennlig hilsen
Asplan Viak AS

Roar Melsom