

DETALJREGULERING FOR

Soloddveien 66 m.fl.

GRIMSTAD KOMMUNE

PLANBESKRIVELSE

Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Ingvild Austenå Berg og Andreas Skalleberg

Tittel på rapport: Soloddveien 66 m.fl - planbeskrivelse

Oppdragsnavn: Vessøy 200/220

Oppdragsnummer: 638942-01

Utarbeidet av: Roar Melsom, revidert av Ida H. Ørnhøi

Oppdragsleder: Roar Melsom/ Ida H. Ørnhøi

Tilgjengelighet: Åpen

Kort sammendrag

Forslaget til detaljregulering fremmes for å legge til rette for riving av eksisterende eldre fritidsbolig og oppføring ny helårsbolig på eiendommen gnr. 200/bnr. 220 - Soloddveien 66, på Vesøy i Grimstad kommune. Kommunen har stilt krav om at reguleringsplanen også må omfatte de regulerte friområdene på Vesøyneset og på del av tomtene Soloddveien 64, 66 og 68 i planen for Vesøy fra 1970.

06	24.06.2025	Revidert etter vedtak i KS	IHØ	
05	20.05.2025	Revidert etter saksbehandling	IHØ	
04	30.04.2025	Revidert etter offentlig ettersyn	IHØ	
03	22.03.2024	Revidert (bestemmelsene)	RM	
02	15. nov. 2023	Revidert	RM	
01	13. jul. 2023	Nytt dokument	RM	
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

Innholdsfortegnelse

1. Innledning	5
1.1. Oppdraget	5
1.2. Kontaktopplysninger	5
1.3. Sted	5
2. Bakgrunn og hensikt med planarbeidet	6
2.1. Bakgrunn	6
2.2. Hensikt	6
2.3. Melding om planarbeid	7
3. Dagens situasjon	10
3.1. Tomt Soloddveien 66	10
3.2. Bebyggelse på Vesøya	13
3.3. Regulerte friområder	16
4. Planstatus	20
4.1. Kommuneplanen	20
4.2. Kommunedelplan for grønnstruktur og friluftsliv	21
4.3. Kommunedelplan for Grimstad byområde	21
4.4. Reguleringsplan for <i>Vesøya</i> (1970)	22
4.5. Reguleringsplan for <i>Del av Vesøya</i>	23
4.6. Detaljregulering for <i>Soloddveien 64</i>	23
4.7. Andre endringer	24
4.8. Reguleringsplan-oversikt	27
5. Skisseprosjektet	28
6. Registreringer	32
6.1. Naturmangfold	32
6.2. Kulturminnevern	33

6.3. Friluftsliv	34
6.4. Grunnforhold	35
6.5. Naturfare	35
7. Planforslaget	37
7.1. Framstilling	37
7.2. Avvik fra gjeldende regulering	37
7.3. Område BF1 (Soloddveien 66)	39
7.4. Grønnstrukturområder	41
7.5. Brygger	44
7.6. Sjøen	45
8. Virkninger	46
8.1. Estetikk	46
8.2. Naturmangfold	46
8.3. Barn og unges oppvekstsvilkår	46
8.4. Risiko- og sårbarhetsanalyse	47
9. Tekniske forhold	48
9.1. Vei	48
9.2. Vann og avløp	49
9.3. Overflatevann	49
10. Medvirkning	51
10.1. Melding om planarbeid	51
11. Behandling og revisjoner	65
11.1. Første gangs behandling i Teknisk utvalg 19.03.24 sak 24/48	65
11.2. Revisjon 22.03.24	65
11.3. Revisjon 30.04.25	65
11.4. Revisjon 20.05.25	66
12. Vedlegg	67

1. Innledning

1.1. Oppdraget

Oppdraget utføres for hjemmelshavere til eiendommen gnr. 200/bnr. 220 (Soloddveien 66), Ingvild Austenå Berg og Andreas Skalleberg. Forslag til disponering av tomten Soloddveien 66 er basert på skisseprosjekt utarbeidet av siv.ark. Marius Egeland i selskapet Marius Egeland Arkitekter AS.

Arealer og anlegg utover tomten Soloddveien 66 er medtatt i planforslaget etter krav / anbefaling fra planenheten i Grimstad kommune ved oppstart av planarbeidet, jfr. referater fra et innledende møte 22.11.23, fra oppstartmøte 17.01.23 og fra et dialogmøte 24.04.23 (gjennomgang av merknader etter melding om planarbeid).

1.2. Kontaktopplysninger

Kontaktpersoner i oppdraget har følgende info:

Navn	Selskap/funksjon	e-post	Tlf.
Siv.ark. Marius Egeland	Marius Egeland Arkitekter AS	maius@mariusegeland.com	480 32 681
Ingvild Austenå Berg	Tiltakshaver (eier av gnr. 200/bnr. 220)	ingvildaberg@gmail.com	952 07 727
Andreas Skalleberg	Tiltakshaver (eier av gnr. 200/bnr. 220)	andreas@andrino.no	913 72 159
Roar Melsom	Asplan Viak AS (forslagsstiller)	roar.melsom@asplanviak.no	905 14 786

1.3. Sted



Oversiktskart

Tomten Soloddveien 66 (rød ring) ligger på Vesøya vest for Grimstad sentrum, ca. 1,2 km fra sentrum regnet fra krysset Storgaten / Smith Petersens gate og langs Pharos vei, Vesterled, Guldmandsveien og Soloddveien.

Avstanden fra Oddensenteret (blå ring) utgjør ca.900 m.

2. Bakgrunn og hensikt med planarbeidet

2.1. Bakgrunn

Austenå Berg og Skalleberg har ervervet den 2 139 m² store tomten innerst i Soloddveien for å oppføre ny helårsbolig for familien, i tråd med formålet i gjeldende reguleringsplan for «Vesøy» (vedtatt 10.11.1970). Tomten har opprinnelig vært benyttet til fritidsbolig med et mindre hyttebygg og et tilhørende uthus, oppført på 1950- eller 60-tallet. I reguleringsplanen fra 1970 er ytre/søndre del av tomten (ca. 940 m²) avsatt til friområde.

Gjeldende reguleringsplan bærer preg av alderen, med svært sparsomme krav og rammer for videre utbygging. Med dagens juridiske tolkning kan utbygging med et bolighus med en annen utnyttelse og plassering på tomten enn den illustrerte huskroppen på plan-kartet, innebære et avvik fra den eldre håndtegnede reguleringsplanen for området. For å unngå muligheten for en lang og uforutsigbar dispensasjonsprosess, har tiltakshaver i samråd med sin arkitekt valgt å innarbeide prosjektet i en ny regulering.

2.2. Hensikt

Hensikten med ny regulering (endring av del av gjeldende plan fra 1970), er å tilrettelegge for en utbygging av tomten i tråd med skisseprosjektet utarbeidet av ark. Marius Egeland. Det har vært et ønske fra tiltakshavers side om å begrense ny plan til kun å omfatte den aktuelle tomten, på lik linje med endringsplanen som ble fremmet for nabotomten Soloddveien 64 og vedtatt av Teknisk utvalg 05.06.2018.

Planenheten i Grimstad kommune har imidlertid stilt krav om at utbyggingen må ses i en større sammenheng, og mener at en videre utbygging i dette tilfellet utløser behov for å oppdatere deler av det eldre plangrunnlaget - og at det samtidig må sees på muligheter for å innarbeide tiltak som kan bedre allmennhetens tilgjengelighet til og bruk av de regulerte friområdene. Det ble ikke presisert hvilke konkrete tiltak som kan være aktuelle før offentlig ettersyn av planen. Men planenheten har i sine kommentarer til merknadene ved oppstart av reguleringen, pekt på at «*planarbeidet må se på alternative stier ut til friområdet*».

Etter offentlig ettersyn ble det i tilbakemelding fra kommunens planavdeling stilt krav til en redegjørelse for at planen legger opp til et økt fotavtrykk uten at det tilrettelegges «økt boligging», dvs flere boenheter. Det har hele tiden vært intensjonen å tilrettelegge for én enebolig for én familie. Dersom det var krav til å øke antall boenheter burde dette vært drøftet og avklart i oppstartsmøtet. Området består utelukkende av eneboliger, og tomteansees ikke som særlig egnet til å bygge leiligheter eller flermannsboliger da den ligger ytterst på en pynt. Flere boliger ville stilt andre krav til opparbeiding av uteoppholdsarealer, lekeplasser, parkeringsplasser etc.

2.3. Melding om planarbeid

Oppstartmøte med kommunens planenhet ble avholdt den 17.01.23. I oppstartmøtet stilte planenheten krav om at en ny detaljregulering også måtte omfatte følgende områder/ tiltak (som beskrevet i meldingen):

- Friområdene som inngår i gjeldende regulering, dvs. områdene langs sjøen utenfor eiendommene gnr. /bnr. 200/248, 200/220, 200/79 og på Vessøyneset, med forbindelse til Soloddveien og Guldmandsveien. Hensikten er å se på mulighetene for å innarbeide tiltak som bedrer allmennhetens tilgjengelighet til og gjennom de regulerte friområdene.
- Soloddveien med tilhørende snuplass - strekningen som inngår i reguleringsplan for «*Del av Vesøya*» vedtatt 12.06.2003. Hensikten er å regulere veien iht. kravene til bredde i gjeldende kommunal veinorm, og samtidig fastsette plassering og utforming av avkjørsler langs strekningen og ut fra snuplassen.
- Del av regulert lekeplass (område F2) i reguleringsplan for «*Vesøen båtbyggeri og trevarefabrikk*» vedtatt 31.01.2000. Hensikten er å sikre mulighet for opparbeidelse og kommunal overtakelse av lekeplassen.

Det er videre opplyst i meldingsbrevet datert 08.02.23 at en ny regulering vil innebære endring av hele eller del av følgende eldre reguleringsplaner (i flg. oversikt i kommunens nettbaserte planregister):

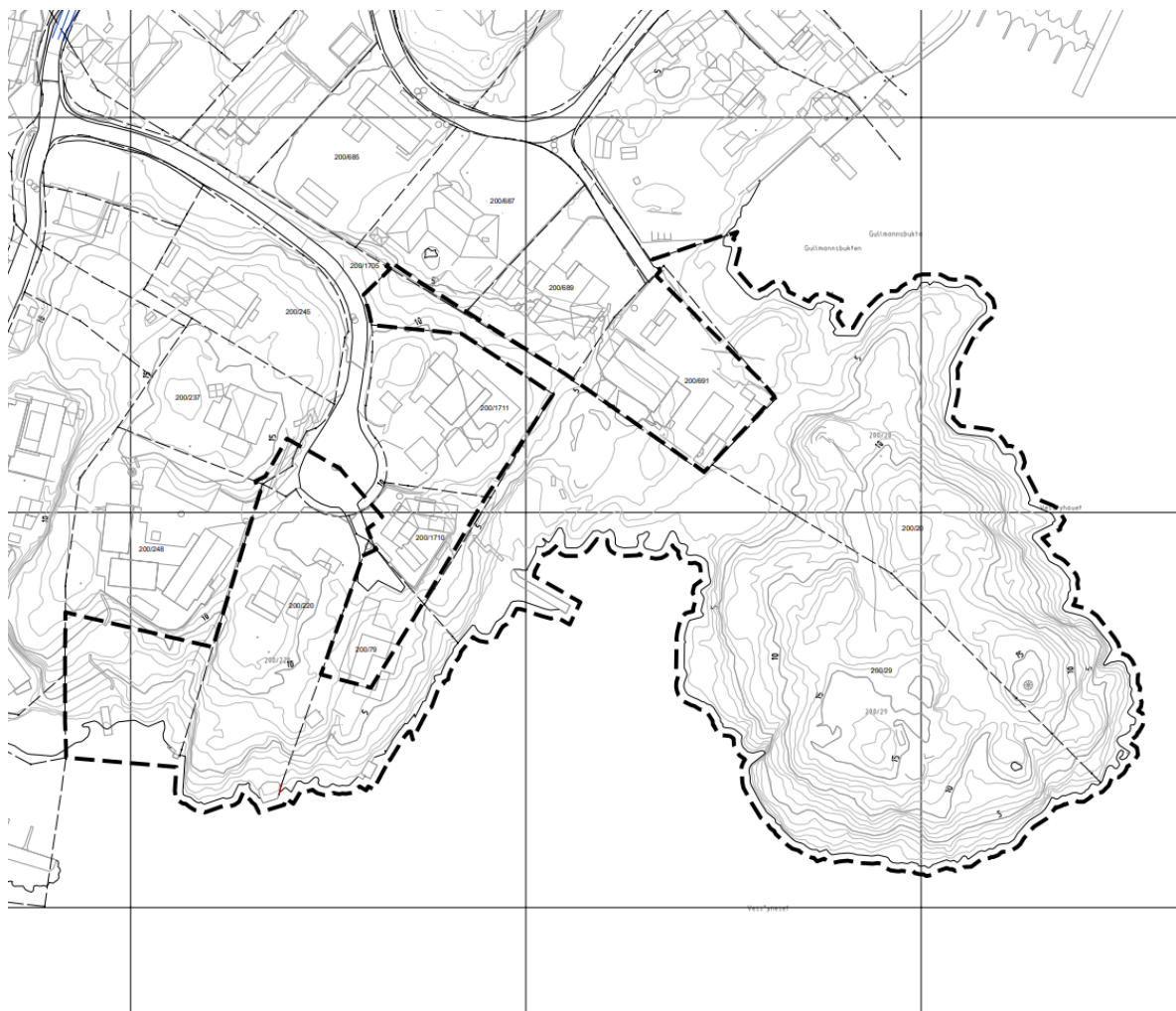
- Reguleringsplan for **Vesøy**, vedtatt 10.11.1970.
- Reguleringsplan for **Vesøen Båtbyggeri og Trevarefabrikk**, vedtatt 31.01.2000 – mindre endring vedtatt 05.12.2002
- Reguleringsplan (bestemmelsene) for **Vesøy**, mindre endring vedtatt 19.09.2002.
- Reguleringsplan for **Del av Vesøya**, mindre endring vedtatt 12.06.2003.
- Reguleringsplan for **Vesøy - Soloddveien 64**, mindre endring vedtatt 05.06.2018.

Bildet under viser meldingskartet som ble sendt ut sammen med brev/e-post datert 08.02.23.



Meldingsområdet

Ved gjennomgang av innkomne merknader i et dialogmøte med planenheten 24.04.23, er kommunens krav til planens omfang justert. Bl.a. er kravet til ny regulering av Soloddveien (unntatt deler av snuplassen) og av lekeplassen langs Soloddveien, frafalt. Jfr. kommunens referat fra møtet. Kartet under viser det reduserte planområdet.

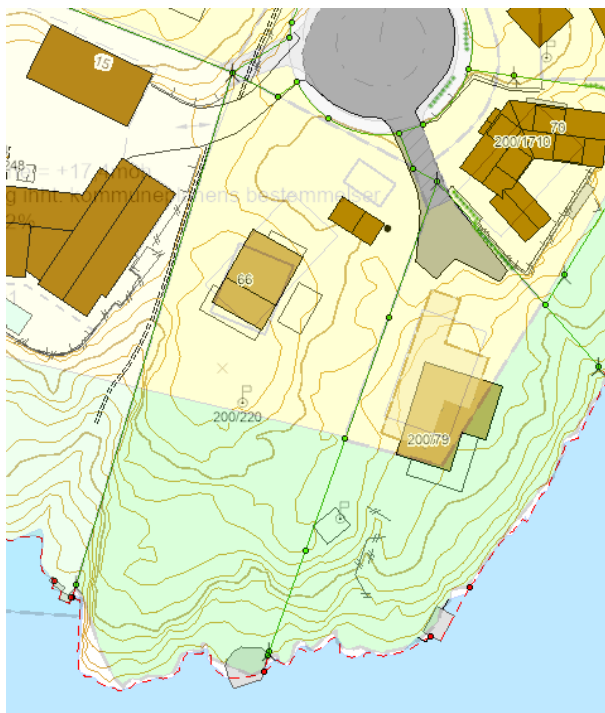


Gjeldende plan fra 1970 er avgrenset mot sjøen i strandlinjen. Regulert strandlinje samsvarer imidlertid ikke med det någjeldende og sannsynligvis mer korrekte grunnkartet. I nytt planforslag er derfor avgrensningen av planen trukket et par meter ut i sjøen, for å rette opp grensen mellom land og sjø i samsvar med någjeldende kart. Utenfor tomt Soloddveien 64 følger planavgrensningen endringsplanen fra 2018. Det er ikke hensikten å regulere sjøen med andre formål eller nye tiltak.

02.03.2025 er navnet endret til **Soloddveien 66 m.fl.**

3. Dagens situasjon

3.1. Tomt Soloddveien 66



Tomten Soloddveien 66 (gnr. 200/bnr. 220) utgjør et areal på 2 138,9 m². Den delen av tomten som er regulert til boligformål i gjeldende plan, utgjør i underkant av 1 200 m². I dette arealet inngår del av private avkjørsler til nabotomtene Soloddveien 64 og Soloddveien 68 og 70.

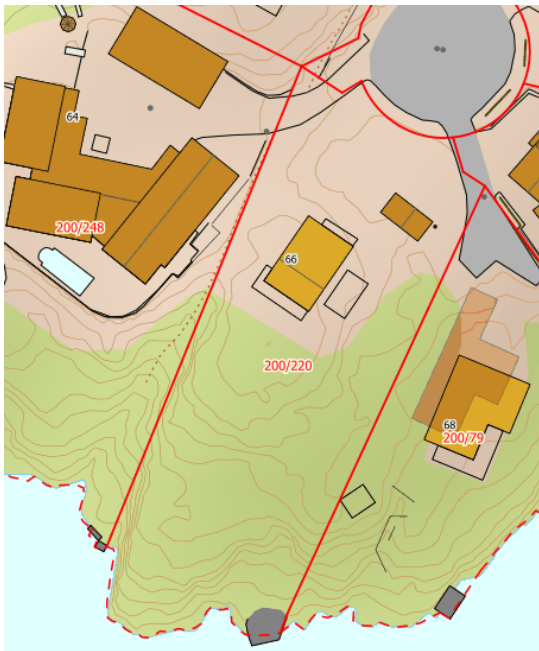
Bildet viser kartgrunnlaget sammenstilt med gjeldende regulering i kommunens kartløsning.

Grunnkart sammenstilt med reguleringsplan

Søndre del av tomten Soloddveien 66 er regulert til friområde. Terrenget i dette området faller ned til sjøen ca. 12 høydemeter fra det høyeste punktet omtrent midt på tomten, i formålsgrensen mellom byggeområdet og friområdet. Strandlinjen utgjør ca. 40 m målt langs sjøkanten og bredden på tomten langs sjøen ca. 27 m i luftlinje.



Utsnitt av kommunens grunnkart



Asplan Viak-kart med eiendomsgrenser

Bebyggelsen består i dag av en eldre fritids-bolig med et grunnareal på ca. 120 m² inkl. terrasser og plattinger på terreng, og en frittstående bod med grunnflate 21 - 22 m².

I sydøstre hjørne av eiendommen ligger en fast, betongstøpt brygge / badeplatting med et areal på ca. 20 m², med tilhørende sti-/trappeatkomst.

Bratte partier på den ytre delen av tomten er sikret med rekkverk.



Nåværende bebyggelse sett fra Soloddveien (snuplassen) (foto 18.04.23)



Nåværende hyttebygg, fasade mot syd/sjøen (foto 18.04.23)



brygge ved sjøen (foto 18.04.23)

Bildene under gir et inntrykk av hvordan terrenget faller ned mot sjøen rundt neset vestover fra «Vessøybukta».

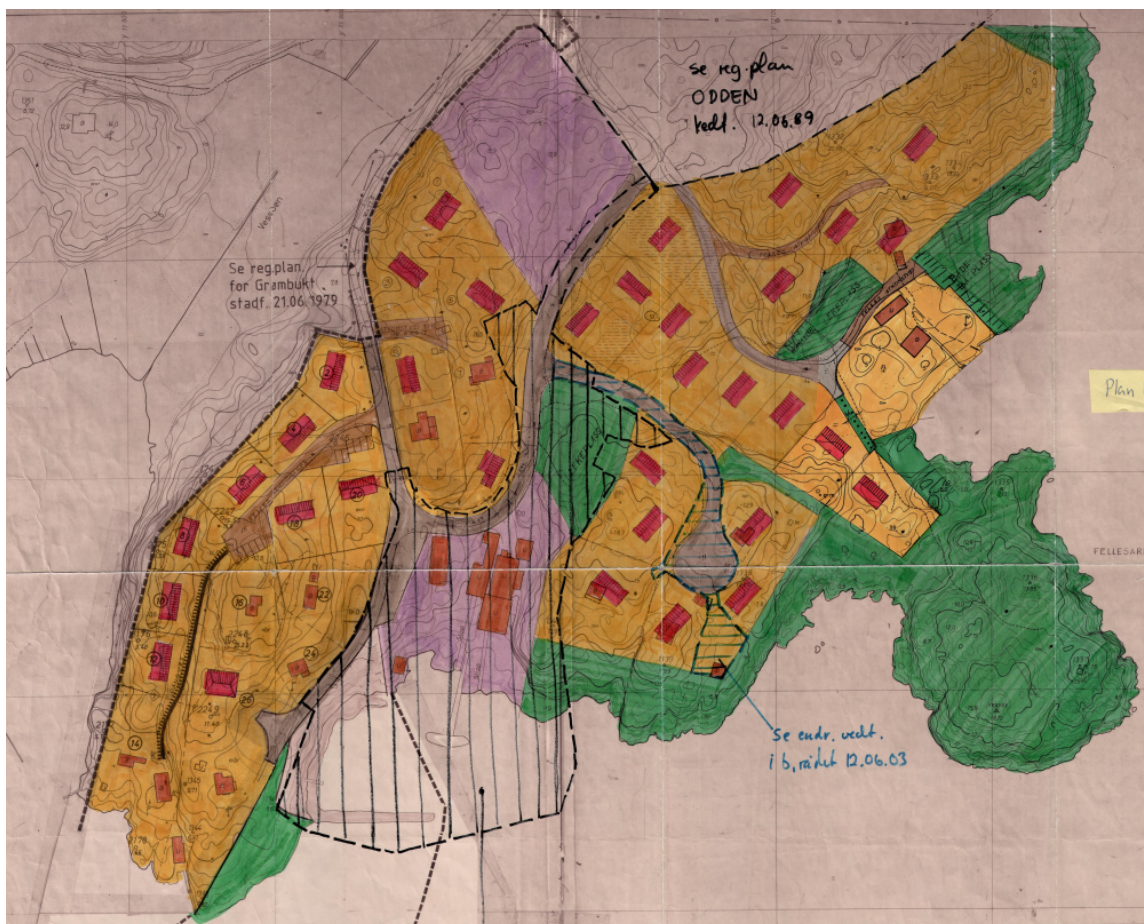


Området sett fra Vesøyneset (foto 18.04.23)



1881 skråfoto

3.2. Bebyggelse på Vesøya



Reguleringsplan for Vesøy fra 1970

Bildet over viser området som ble regulert i 1970. I bestemmelsene til planen er det stilt følgende krav til bebyggelsen:

- Bygninger skal ha «sadeltak» med takvinkel 25 grader. Endringer i takform og takvinkel må godkjennes av bygningsrådet.
- Garasje skal oppføres i tilknytning til «våningshuset» og være tilpasset våningshuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
- Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggesøknad ha for øye at bebyggelsen får en god utforming og materialbehandling. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

Vesøya er i dag bebygd med en blanding av bygningstyper, med stor variasjon i takformer, boligstørrelser og i tomteutnyttelse - og det kan derfor på ingen måte sies at bebyggelsen på Vesøya har en enhetlig arkitektur. Kravet om at bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 25 grader, er i svært liten grad ivaretatt. På den annen side gir bestemmelsene mulighet for at «bygningsrådet» (i dag kommunen/ bygningsmyndighet), kan godkjenne andre løsninger.

Hensikten med å vise eksempler fra den eksisterende bebyggelsen, er å kommentere kommunens innspill mht. estetikk, byggets plassering og bomiljø, jfr. referat fra møte 24.04.23, der planenheten bl.a. skriver følgende: «*Boligen bør ikke skille seg vesentlig ut fra eksisterende bomiljø, heller underordnes dette i arkitektur og uttrykk, ref. Estetisk veileder for Grimstad kommune.*»



Nytt bolighus på nabotomten Soloddveien 68 (foto 26.01.23)



Bolighus på tomten Soloddveien 70 (foto 26.01.23)



Bolighus på tomten Soloddveien 72 (foto 26.01.23)



Skråfoto fra 1881



Bolighusene på tomtene Soloddveien 68, 70 og 72 sett fra Vesøyneset (foto 18.04.23)

Som bildene viser er svært få eller ingen av boligene utformet, plassert og begrenset i grunnflate i samsvar med den bygningskroppen som er vist på plankartet fra 1970, og som ev. er bindende for ny bebyggelse.

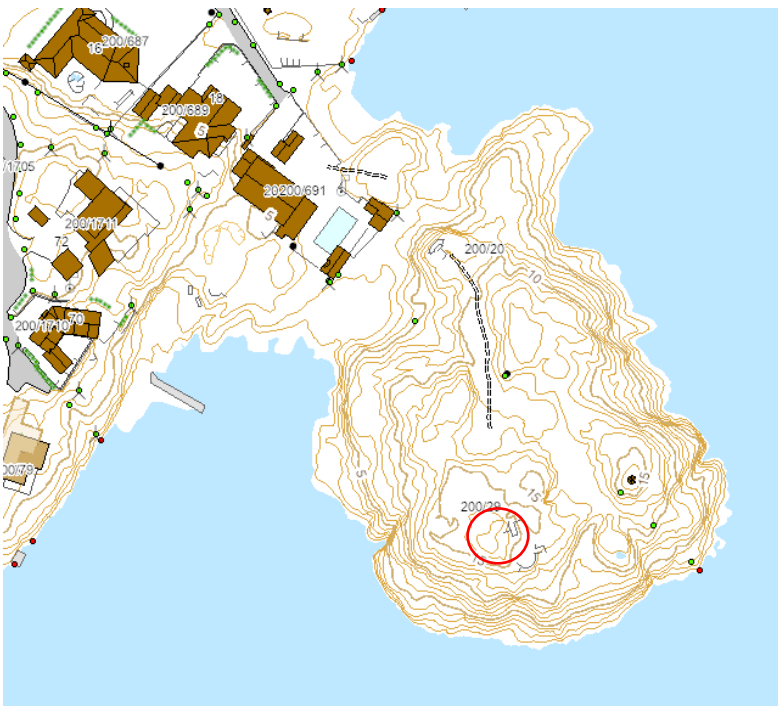


Skråfoto fra 1881 - oversikt

3.3. Regulerte friområder

- Vesøyneiset

Selve Vesøyneiset og det området som er avsatt i kommuneplanen utgjør et areal på ca. 13,8 daa. Terrenget rundt Neset stiger bratt (stort sett mer enn 10 høydemeter) opp fra sjøen, med høyeste topp på kote 16,9 syd på neset (innringet).



Det går i dag en sti fra Guldmandsveien, ut til fyret og forsvarsstillingen ytterst på neset. Områdene utenom stien er lite tilgjengelig på grunn av vegetasjon og et kupert terreng.



Stien ned fra forsvarsstillingen og fyrlykta



Stien fra Vesøyneset mot Guldmandsveien



Stien fra Guldmandsveien, langs tomten Guldmandsveien 20



I tillegg til åpningen fra Guldmandsveien er det regulert en grønn korridor fra Soloddveien, som også har til hensikt å sikre en stiforbindelse ut til neset. Denne i dag gjengrodd og lite benyttet, men ved skjøtsel og enkel tilrettelegging kan denne bli lett framkommelig.

Utsnitt av reguleringsplan for «Vesøy» fra 1970

Bildet under viser dagens situasjon langs korridoren fra Soloddveien, med tomtene Guldmandsveien 16, 18 og 20 på nordsiden og Soloddveien 72 på sydsiden.



Avstanden mellom tomtegrensene på hver side utgjør ca. 5 m i en lengde på ca. 30 m.

Utsnitt av Grimstad-kartet



Bildet viser terrenget og vegetasjonen gjennom grønnkorridoren sett fra Soloddveien.

Foto 18.04.23

Regulerte friområder utenfor tomtene Soloddveien 64, 66 og 68

Ytre del av tomtene Soloddveien 64, 66 og 68 er regulert til et sammenhengende friområde i planen fra 1970.

Bildene under viser opparbeidet sti langs sjøen i området «Vesøen båtbyggeri og trevarefabrikk», fram til et lite planert areal ved grensen mot tomten Soloddveien 64.



Strandpromenaden utenfor «Vesøen båtbyggeri og trevarefabrikk» (foto 20.05.23)

Det stupbratte og 6 – 7 m høye terrenget i grensen mellom tomtene Soloddveien 64 og Soloddveien 66, gjør at en gangforbindelse videre langs sjøen krever noe sikring og vil være for de sprekkeste turgåerne.



Terrenget utenfor tomt Soloddveien 64 (foto 20.05.23)



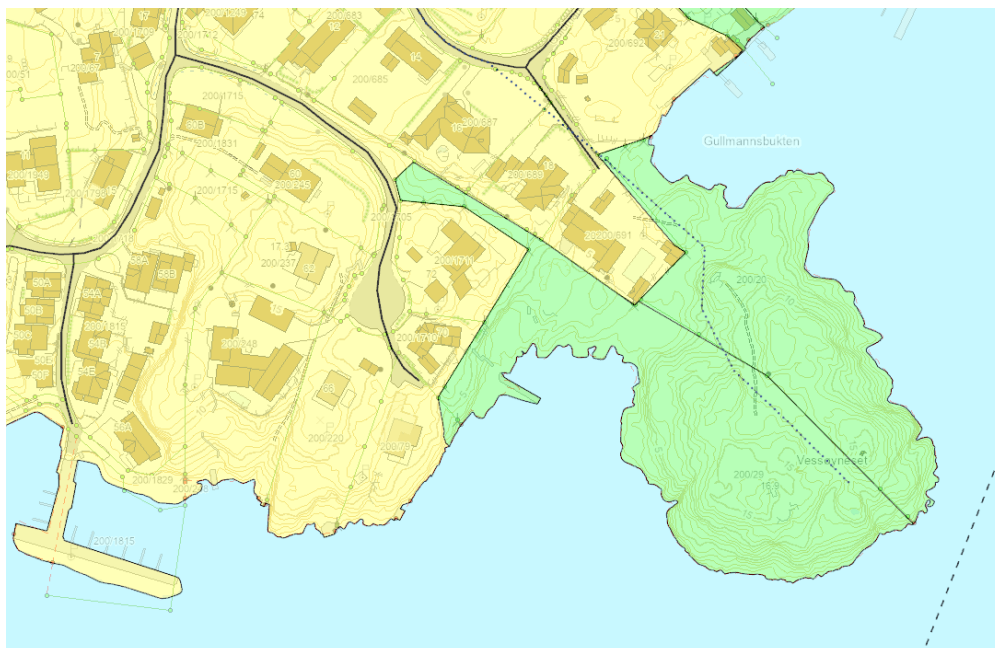
Sett mot skrenten i grensen mellom tomtene Soloddveien 64 og 66 (foto 30.05.23)

4. Planstatus

Kapitlet omhandler areal- og temaplaner som er relevant for forslaget til ny detaljregulering for *Soloddveien 66 m.fl.*

4.1. Kommuneplanen

Bildet under viser kommuneplanens arealdel (2019 – 2030) i kartløsning. Hverken i arealdelen til den någjeldende kommuneplanen for perioden 2019 – 2031 eller til tidligere kommuneplaner for periodene 2011- 2023 og 2015 – 2027, er deler av tomtene Soloddveien 64, 66 og 68 avsatt til friområde. Avgrensningen av friområdet på Vesøya samsvarer for øvrig med det registrerte friluftslivsområdet i naturbase og i kommunedelplanen for *Grimstad byområde*. Stien ut til pynten av neset er vist fra Soloddveien og angitt i tegnforklaringen til plankartet som «kyststi». Det er ikke vist sti fra Soloddveien eller videre sydvestover.



Utsnitt av kommuneplanens arealdel i kartløsning

4.2. Kommunedelplan for grønnstruktur og friluftsliv

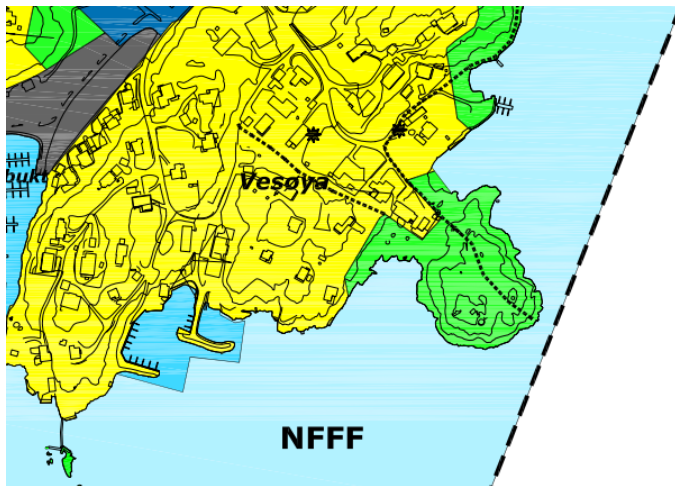
Vesøyneset er ikke spesielt omtalt i *Kommunedelplan for grønnstruktur og friluftsliv* for perioden 2015 – 2027. Det er pekt på at kommunen i dag har generelt god tilgang på områder for friluftsliv og rekreasjon.

I kapitlet om «Turmuligheter, rekreasjon og møteplasser i nærmiljøet» står følgende:

«Grønnstrukturen i og nær boligområdene er viktig for trivsel både som visuelt element og som arena for daglig fysisk aktivitet, møter mellom mennesker og utendørs lek. Men, beliggenheten og kvaliteten på områdene har stor betydning for hvor mye og hvordan områdene blir brukt. Hvis avstanden til et rekreasjonsområde eller en lekeplass ligger innenfor få minutters gangavstand er sannsynligheten for at områdene blir brukt daglig vesentlig større enn hvis avstanden er lengre.»

4.3. Kommunedelplan for Grimstad byområde

Kommunedelplan for *Grimstad byområde* ble vedtatt av kommunestyret 27.10.2008.

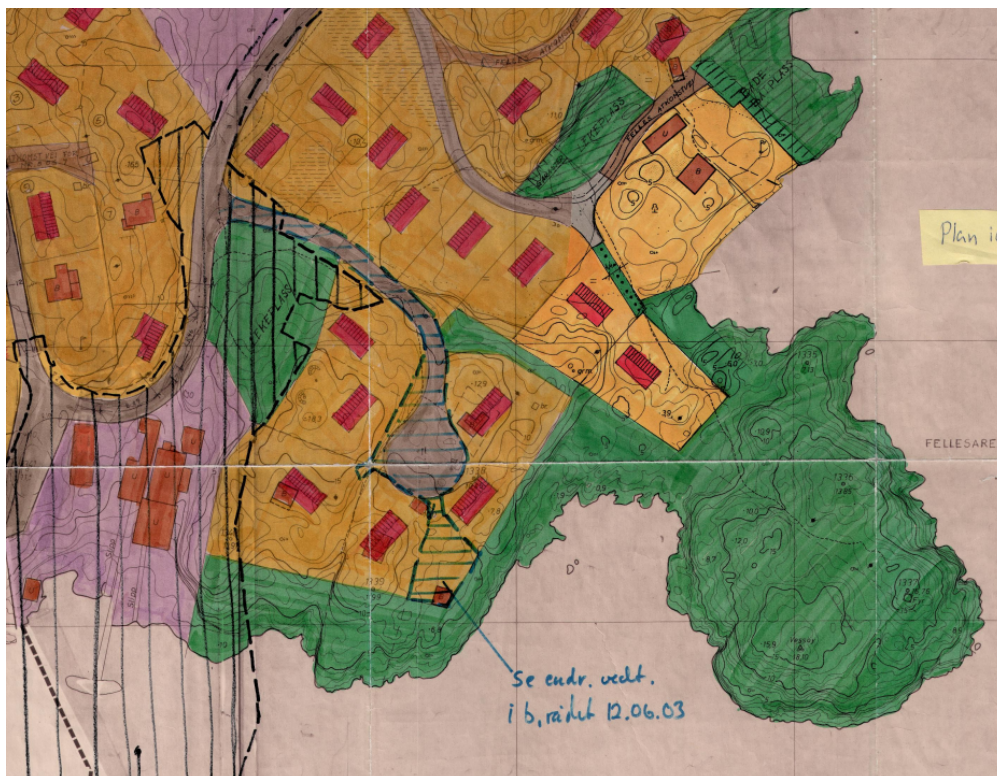


På plankartet er friområdet
avgrenset som i arealdelen til
kommuneplanen.

Utsnitt av plankart til kommunedelplan for Grimstad byområde

4.4. Reguleringsplan for Vesøya (1970)

Den første reguleringsplanen for Vesøya ble vedtatt av Grimstad kommunestyre 10.11.1970. Bildet under viser utsnitt av det opprinnelige, håndtegnede plankartet.



Utsnitt av reguleringsplan vedtatt 10.11.1970

Planen ble behandlet som en «mindre vesentlig endring».

Ny detaljregulering for *Soloddveien 64* ble vedtatt av Teknisk utvalg 05.06.2018.

Tillatt utnyttelse innenfor gult område er satt til %-BYA = 42 % og maks møne til k. +17,4.

Detaljregulering for Soloddveien 64

Det tidligere friområdet er regulert til «grønnstruktur» GF, uten eierform. Det er dermed ikke forutsatt at kommunen skal eie eller ha bruksrett til området, eller at området skal være felles for flere eiendommer.

Det eneste tilleggspunktet som ble tatt inn i bestemmelsene i forbindelse med behandling av reguleringsplanen for Soloddveien 64, gjelder bestemmelsesområde #1 med følgende ordlyd (§ 13):

Bestemmelsesområde

§ 13.

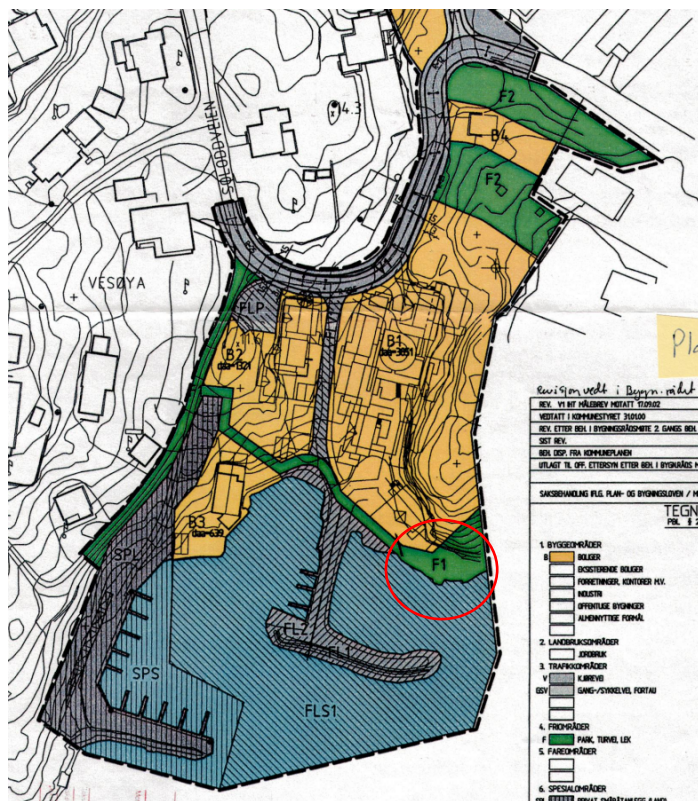
1. Utforming

Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det bygges terrasse med basseng, samt rekkverk og levegger. Maks kotehøyde for terrasse med unntak av rekkverk og levegger = +13,0 moh.

Planendringen for Soloddveien 64 ble behandlet etter forenklet prosess iht. plan- og bygningslovens § 12-14 annet ledd. I flg. planbeskrivelsen har Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder (nå Statsforvalteren i Agder) vurdert at endringen ikke går ut over hoved-rammene i planen, sett i forhold til eget interessefelt. Aust-Agder fylkeskommune (nå Agder fylkeskommune) har vurdert at planforslaget ikke berører regionale eller nasjonale interesser, og hadde ingen merknader til forslaget.

4.7. Andre endringer

• Del av reguleringsplan for Vesøya - Vesøen båtbyggeri og trevarefabrikk



Reguleringsplanen for Vesøen båtbyggeri og trevarefabrikk ble vedtatt av kommunestyret 31.01.2000.

Plankartet viser en grønn passasje / korridor langs sjøen fram til et planert areal F1 ved plangrensen vest for tomt Soloddveien 64 (innringet).

I bestemmelsene står det bl.a. at friområde F1 kan nyttes «som en mulig gangforbindelse parallelt med sjøen mellom fellesområdene og område B1 og B2 til friområde i eksisterende reguleringsplan øst for planområdet».

- **Utsnitt av reg.plan Vesøya**



Dokumentet som ligger i kommunens planregister inneholder en «illustrasjon» med påskrift: «Utsnitt av reg.plan Vesøya mindre ves. reg.-endring vedt. b.rådet 19.09.02 sak 157/02».

Samtidig endring av bestemmelsene omfattet ny § 9c - «friområde/tursti» - med følgende ordlyd:

«Kjøring til eiendommene 300/691 og 200/692 er tillatt.»

- **Bruk av fellesområder**

Følgende ny bestemmelse § 9d med tilhørende planutsnitt, ble vedtatt av Teknisk utvalg ved behandling i møte 24.11.2015:

Fellesarealer.

§ 9d.

Fellesarealet som vist på vedlagte kart og som delvis består av gnr. 200, bnr. 1879, skal brukes til parkering, lekeplass, bading og båtplasser for sameierne – som består av eiere av følgende eiendommer:

Gnr. 200 med følgende bruksnummer: 680, 681, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 1251, 1249, og 1817. Bruken er forbeholdt disse.”



4.7.1. Gjeldende reguleringsbestemmelser

Bestemmelsene stiller følgende krav til boligbebyggelsen innenfor området:

Boligbebyggelse.

§ 2.

Bebyggelsen skal plasseres i forhold til veger og grenser som angitt på planen. Mindre forskyvninger kan godkjennes av bygningsrådet når spesielle grunner taler for det.

§ 3.

Bygninger skal ha sadeltak med takvinkel 25°. Endringer i takform og takvinkel skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4.

Garasjer skal oppføres i tilknytning til våningshuset. Bygningsrådet kan tillate frittliggende garasje der forholdene tilsier det. Garasjene skal være tilpasset våningshuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Det skal være plass til bil på egen tomt mellom garasje og veg.

§ 5.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggesøknad ha for øye at bebyggelsen får en god utforming og materialbehandling. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6.

Industri, håndverksbedrifter m.v. tillates ikke i boligområdet.

Reguleringsbestemmelsene har følgende krav til friområdene:

Friområde, friluftsområde

Ny § 9b.

Innenfor disse områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde/friområde eller endrer dets karakter som sådant.

Friområde tursti med kjøreadkomst.

§ 9c.

Kjøring til eiendommene 200/691 og 200/692 tillatt.

Fellesarealer.

§ 9d.

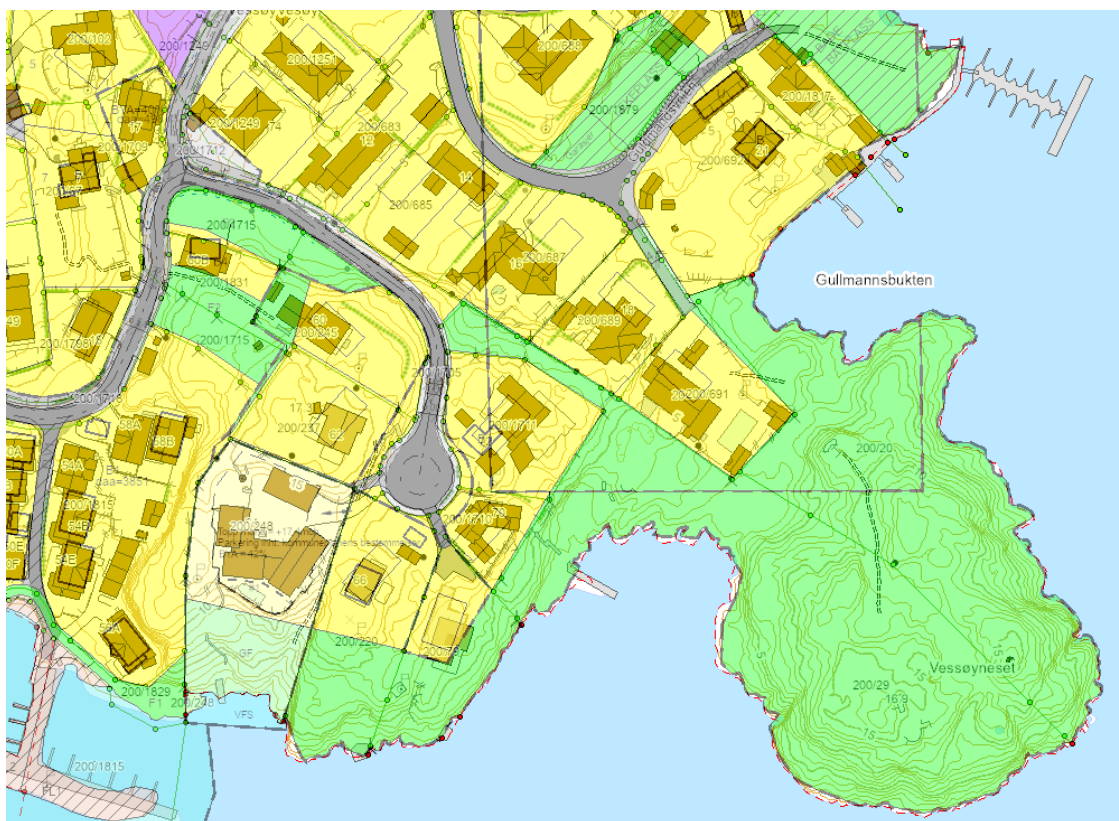
Fellesarealet som vist på vedlagte kart og som delvis består av gnr. 200, bnr. 1879, skal brukes til parkering, lekeplass, bading og båtplasser for sameierne – som består av eiere av følgende eiendommer:

Gnr. 200 med følgende bruksnummer: 680, 681, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 1251, 1249, og 1817. Bruken er forbeholdt disse.”



4.8. Reguleringsplan-oversikt

Bildet under viser en oversikt over gjeldende reguleringsplaner i området.



Reguleringsplanoversikt i kommunens kartløsning

5. Skisseprosjektet

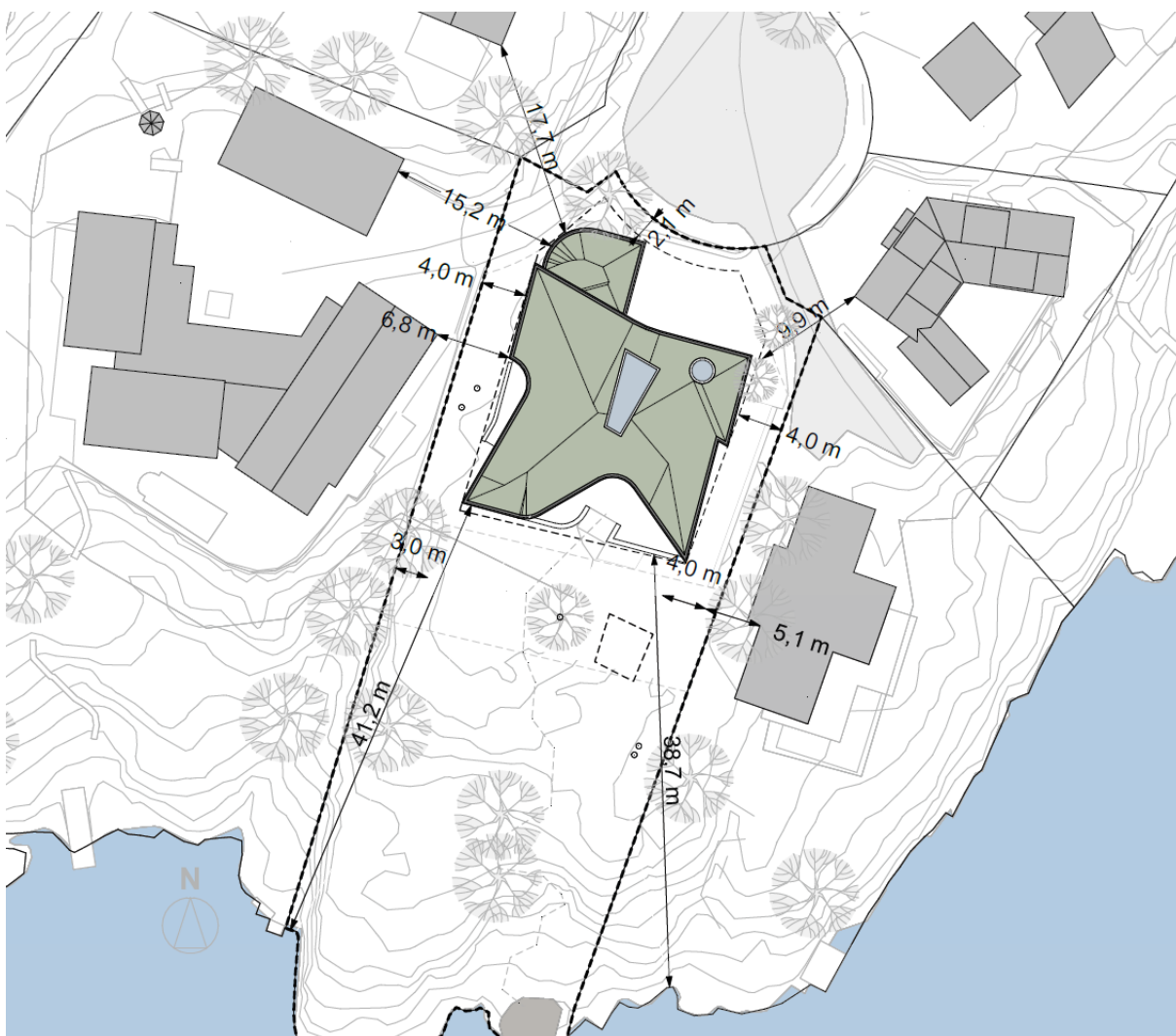
Skisseprosjektet for ny bolig på tomten Soloddveien 66 utarbeidet av siv.ark. Marius Egeland, ligger til grunn for det nye planforslaget.

Etter oppstartmøtet og melding om planarbeid er skisseprosjektet redusert i størrelse, og bygget er trukket tilbake fra formålsgrensen mot sjøen, som svar på planenhetens kommentarer om byggets størrelse/tomteutnyttelse og nærhet til regulert friområde. Prosjektet er videre omarbeidet etter innsigelse fra Statsforvalter ved offentlig ettersyn.

Byggets grunnflate (BYA) er redusert fra 525 m² til < 480 m² og tomteutnyttelsen i %-BYA redusert fra 45 % til 42 %.

Etter offentlig ettersyn er bygget trukket 11 m tilbake fra formålsgrensen mot syd, slik at bygget får en vesentlig lengre avstand til sjøen.

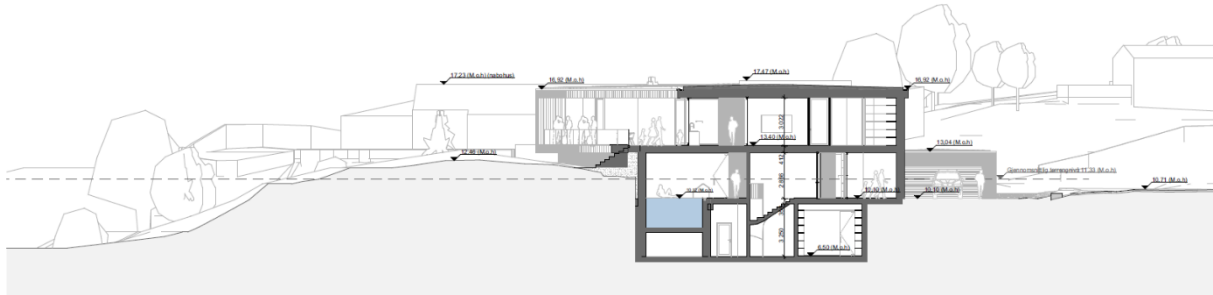
Den målsatte situasjonsplanen viser byggets utforming og plassering, påført avstander til grenser, nabobebyggelse og sjøen.



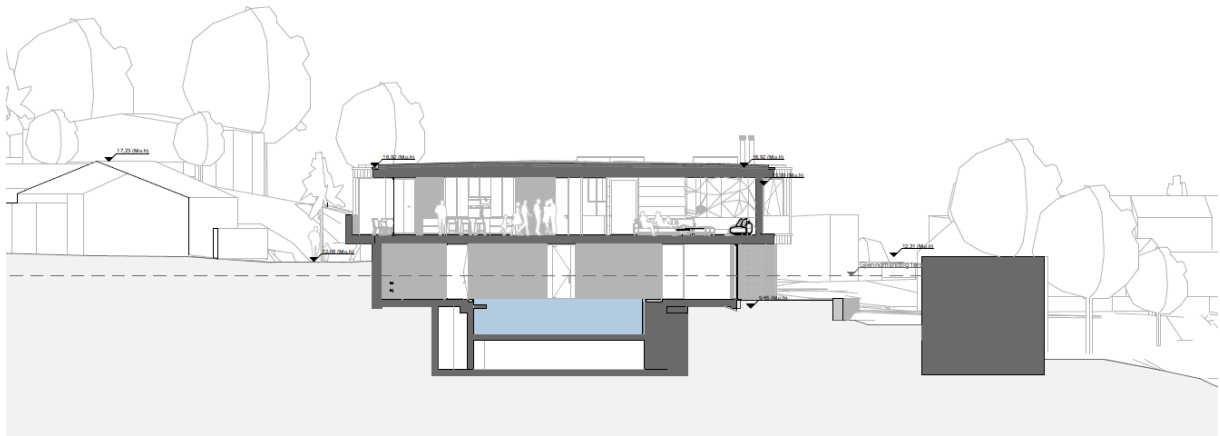
Målsatt illustrasjonsplan fra revidert skisseprosjekt.

Det planlagte bolighuset har flatt tak med en gesimshøyde på k. +16,95

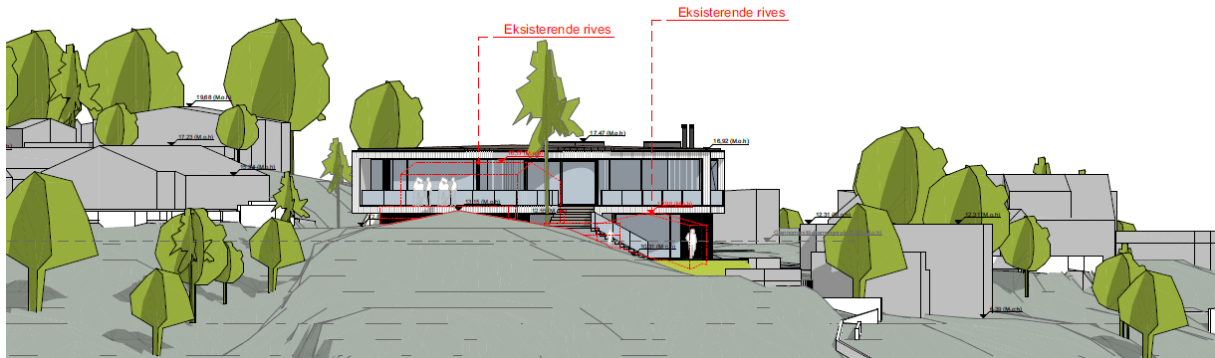
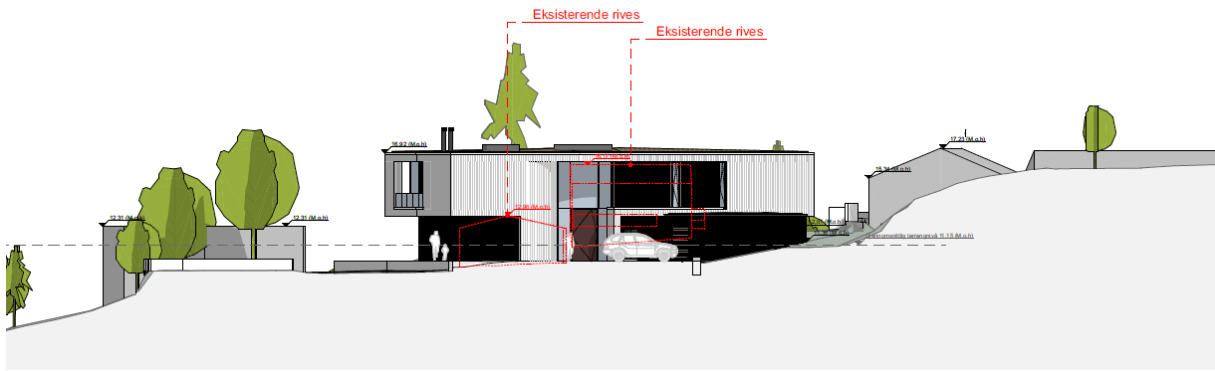
Snitt og fasadetegninger viser hvordan prosjektet er tilpasset topografien på tomten, og viser at byggets fasader i stor grad «treffer» naturlig terreng rundt boligen. Det er lagt stor vekt på å bevare eksisterende terreng og naturelementer på eiendommen, særlig fjell/svaberg og et furutre.



Snitt Sør - Nord



Snitt vest - øst



Fasade mot nord (øverst), fasade mot sør (nederst)

Bildene under viser dagens situasjon og en fotomontasje for ny situasjon, sett fra sjøen ca. 500 m fra land i ca. 12 m's høyde over vannflaten. Det dominerende «blikkfanget» på bildene, er etter vårt skjønn bebyggelsen i området «Vesøen båtbyggeri og trevarefabrikk» med tilhørende båthavn. Det nye bolighuset på tomten Soloddveien 66 kan ikke sies å bli mer synlig/dominerende enn annen bebyggelse «langs kysten».



Dronebilde - eksisterende situasjon



Dronebilde/fotomontasje – framtidig situasjon (bygget er trukket 11 meter lengre tilbake etter innsigelsen fra Statsforvalteren.)

6. Registreringer

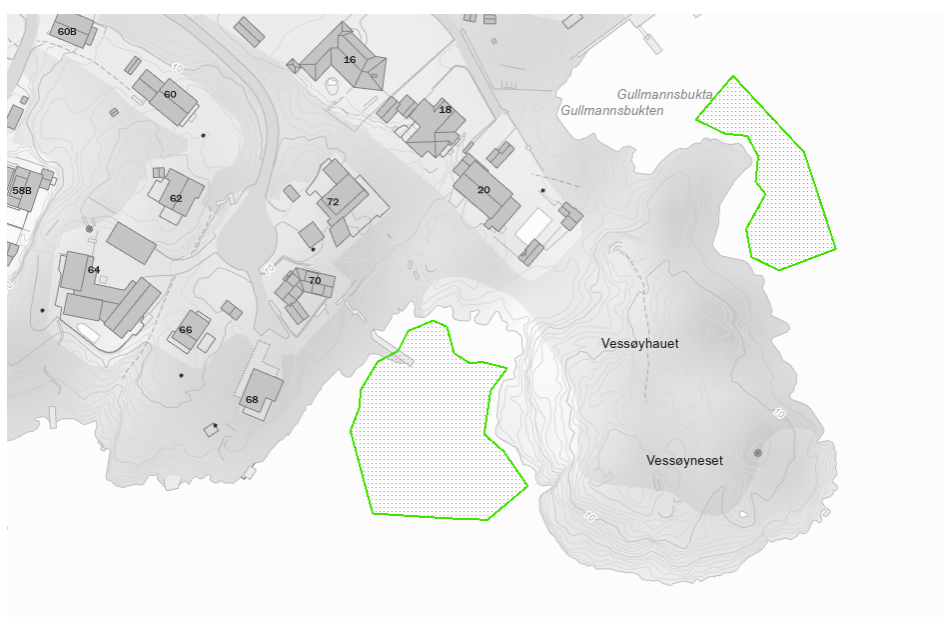
6.1. Naturmangfold



Kart Miljøstatus.no

I flg. Miljøstatus finnes det en enkelt registrering av «prioriterte/truete arter» innenfor plankartet, men som mangler faktaopplysninger (inringet). Det finnes ingen registreringer av utvalgte eller verdisatte naturtyper i området på land.

I flg. naturbase er det registrert 2 ålegressenger i sjøen rett utenfor Vesøyneet. Enga syd for Vesøyneet har et areal på 2,6 daa og enga nord for Vesøyneet et areal på 1,2 daa. Begge registreringene er beskrevet som *vanlig ålegress* med verdi: *viktig*. Lokalitetene ligger utenfor planområdet og berøres ikke av tiltak,



Utdrag av naturbasekart

6.2. Kulturminnevern

Det er i flg. Miljøstatus ingen registreringer av fredete kulturminner eller bevaringsverdige kulturmiljøer innenfor området som reguleres.

I den sydvestre delen er det flere synlige krigsminner fra 2. verdenskrig; kanon/luftvernstilling, løpegraver, bunker/splintmur mm. I boka «*Tysk invasjonforsvar på Agder 1940 – 1945*» er det opplyst det at det i 1941 ble bygget flere sjørettede mg-stillinger samt to lette infanterikanoner på Vesøya. I 1942, da Vesøya hadde en militær bemanning på 10 mann, ble det også bygget tilflukt bunkere.

Agder fylkeskommune mener i sin uttalelse til melding om planarbeid, at krigsminnene bør dokumenteres og bevares i planen.

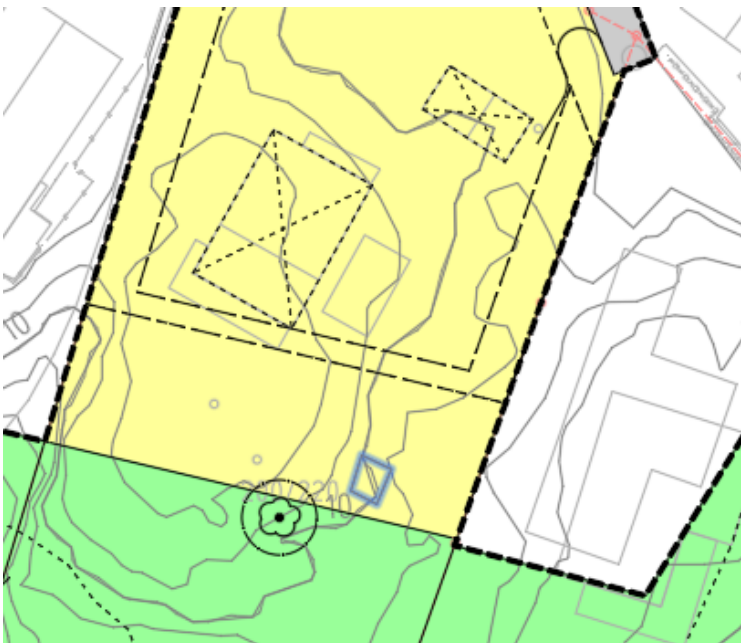


Forsvarsstillingen

Det ble på befarig 13.12.24 registrert en installasjon, med ukjent opphav. Det ble gjennomført befarig med kommunen/fylkeskommunen 11.04.2025. Fylkeskommunen bekreftet at installasjonen på eiendommen g.nr/b.nr. 200/220 er et krigsminne. Bygget i ca 1941, brukt som dekningsrom for maskingeværstillingen i forkant. Det er lagt inn hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø i plankartet med en buffersone på 1 meter.



Installasjon registrert på befaring 13.12.2024



Installasjonen er målt inn med GPS koordinater, markert med blått i kartet. Den ligger godt utenfor byggegrense i et område som er omfattet av byggeforbud i 100-metersbeltet.

6.3. Friluftsliv

Vesøyneset inngår i kartlagt friluftslivsområde «Vesøyneset, bystranda og Gundersholmen» - ID: FK00044375 i Naturbase. Jfr. kartutsnittet under.

Området er gitt verdi «Svært viktig friluftslivs-område» og beskrevet som «Naturområder nær sentrum med bystrand, Vessøya fort».

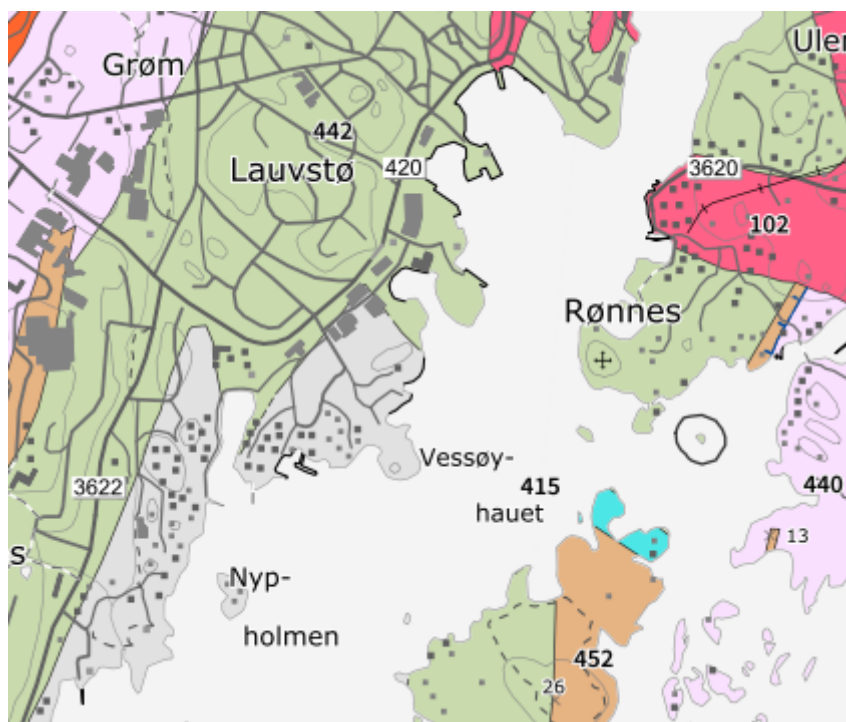
Tilgjengeligheten er beskrevet som «Ganske god».



Kartlagt friluftslivsområde «Vessøyneset, bystranda og Gundersholmen»

6.4. Grunnforhold

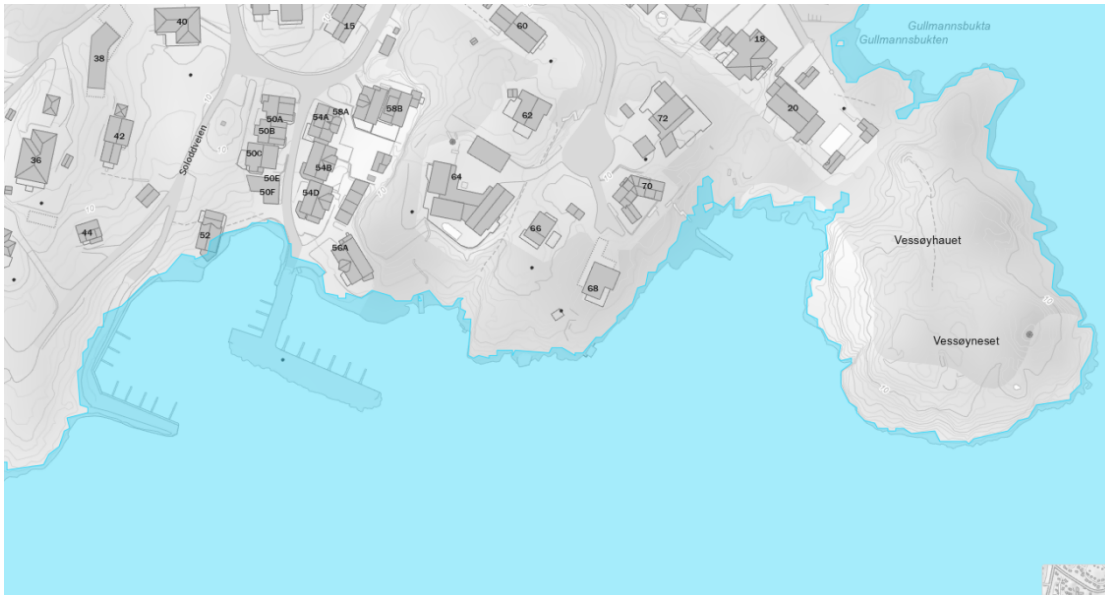
Grunnen i området består i flg. NGU Bergkart av fjell – «Gneis, pelittisk, med tynne kvartsitter»,



Hele tomten Soloddveien 66 har fjell i dagen eller fjell under et tynt løsmasselag.

6.5. Naturfare

Det er ikke funnet registreringer av forhold som kan medføre naturfare i området iht. NVE Atlas. Bare mindre arealer langs strandlinjen vil være utsatt for havnivåstigning.



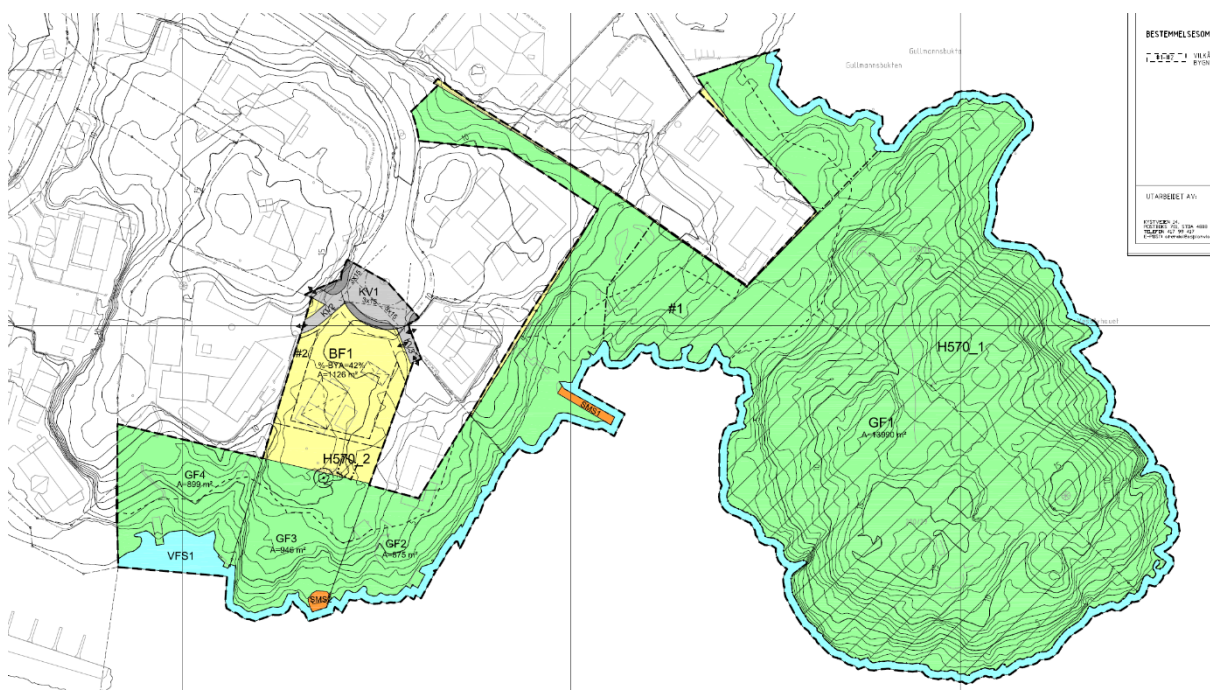
Havnivåstiging

7. Planforslaget

7.1. Framstilling

Gjeldende regulering fra 1970 er hjemlet i plan- og bygningsloven av 18.06.1965. Nytt planforslag er framstilt etter plan- og bygningsloven av 2008, med tilhørende tegneregler. Dette medfører at nytt planforslag har andre formål/formålsbetegnelser, streksymboler, mv. enn i gjeldende plan.

Planforslaget omfatter tomten Soloddveien 66, tilstøtende del av regulert offentlig vei (del av snuplassen til Soloddveien) og de tidligere regulerede friområdene på Vesøyneset og utenfor tomtene Soloddveien 64, 66 og 68. Ca. 2 meter ut i sjøen rundt hele området er avsatt til «bruk og vern av sjø og vassdrag».



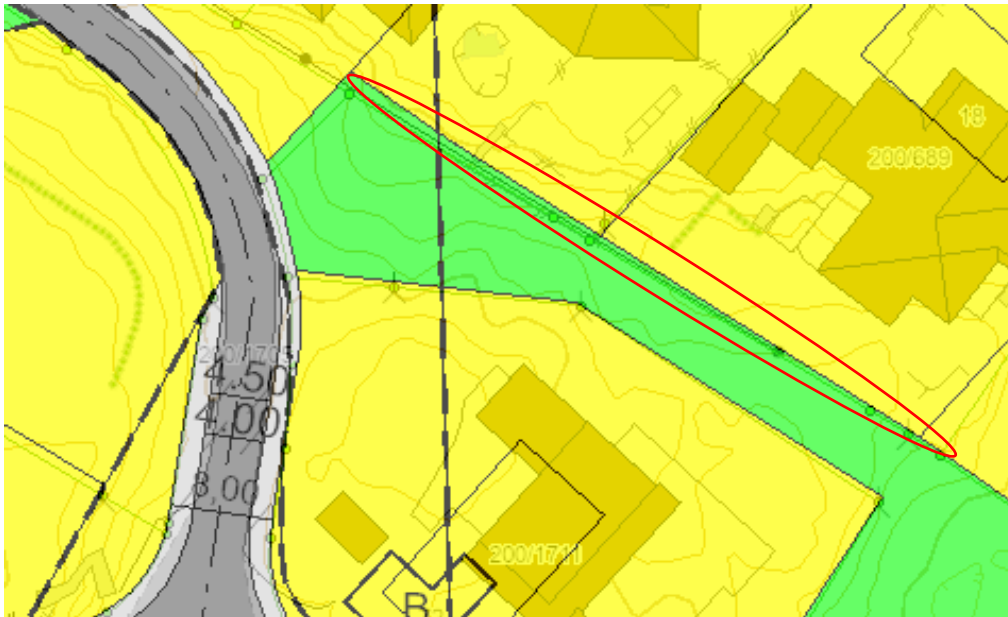
Nytt planforslag - hele plankartet, revidert 30.06.2025

7.2. Avvik fra gjeldende regulering

Det håndtegnede og senere digitaliserte plankartet fra 1970 inneholder flere unøyaktigheter og avvik fra dagens situasjon og eiendomsgrenser, som det ved ny regulering er naturlig å rette opp. Meldingsområdet for ny regulering er også trukket opp med sikte på å samordne formålsgrenser og eiendomsgrenser der det er meningen at grensene skal sammenfalle. Med dagens digitale plankonstruksjonsverktøy er det mulig å utføre dette helt eksakt.

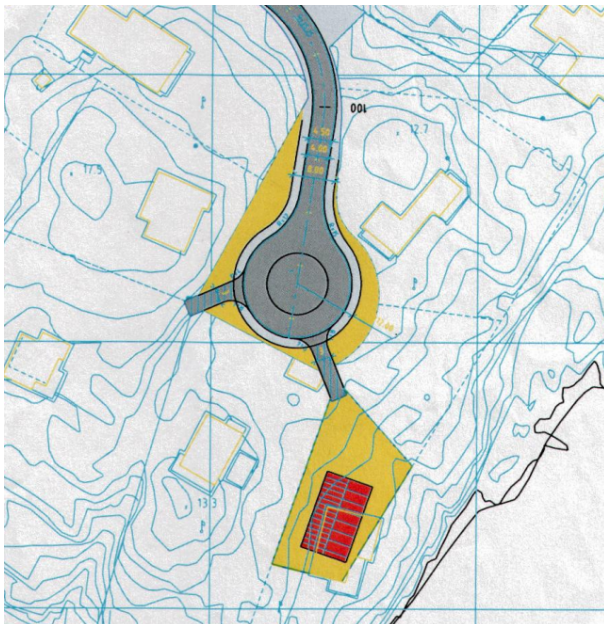
Bildet under viser eksempel på avvik mellom regulert formålsgrense og gjeldende eiendomsgrense, der en stripe av eiendommene Guldmandsveien 16 og 18 er regulert til friområde. I ny regulering trekkes formålsgrensen i eiendomsgrensen slik at den aktuelle

stripen av friområdet endres til boligformål. Dette forholdet gjelder også langs grensene for tomten Guldmandsveien 20 på øst- og nordsiden og for tomtene Soloddveien 70 og 72 langs østsiden.



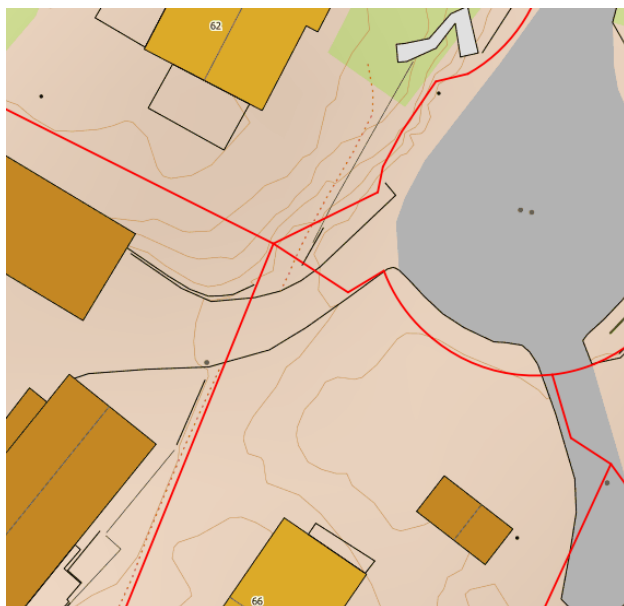
Detaljutsnitt av plankartet fra 1970 i kartløsning

Soloddveien (rundkjøringen) reguleres iht. nåværende eiendomsgrenser, som vi antar at er fastsatt på grunnlag av reguleringsplanen for *Del av Soloddveien* fra 17.10.2003.



Reguleringsplan for *Del av Vesøya*

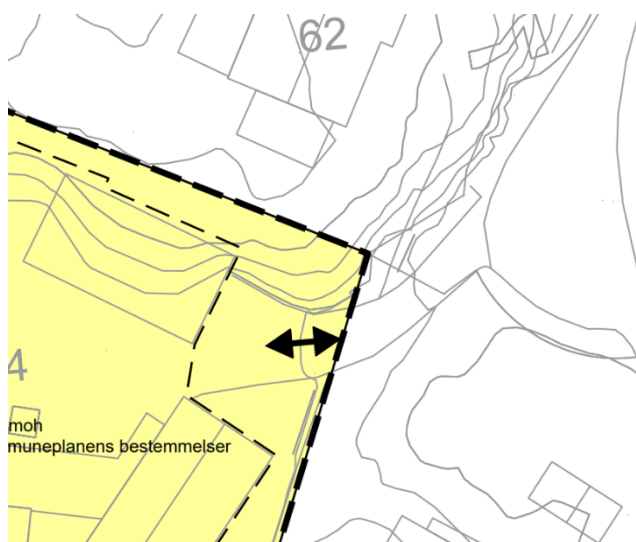
I planen fra 2003 er avkjørselen til nabotomtene Soloddveien 64 regulert inn mot det nordøstre hjørnet av tomten.



Gjeldende eiendomskart

Som kartutsnittet viser, er atkomsten til tomt Soloddveien 64, anlagt lenger mot syd enn vist i planen fra 2003 og over et større hjørne av tomten Soloddveien 66. Den opparbeidede traséen er sikret ved privatrettslig avtale med tidligere eier.

I nytt planforslag for Soloddveien 66 m.fl. - revidert 04.04.2025, er atkomsten til tomt Soloddveien 64 inntegnet iht. den privatrettslige og tidligere avtalen.



Utsnitt av detaljregulering for Soloddveien 64

I planen for Soloddveien 64, vedtatt av Teknisk utvalg 05.06.2018, er ikke avkjørselen fra snuplassen regulert. Opparbeidet atkomsttrasé er anvist med avkjørselspil.

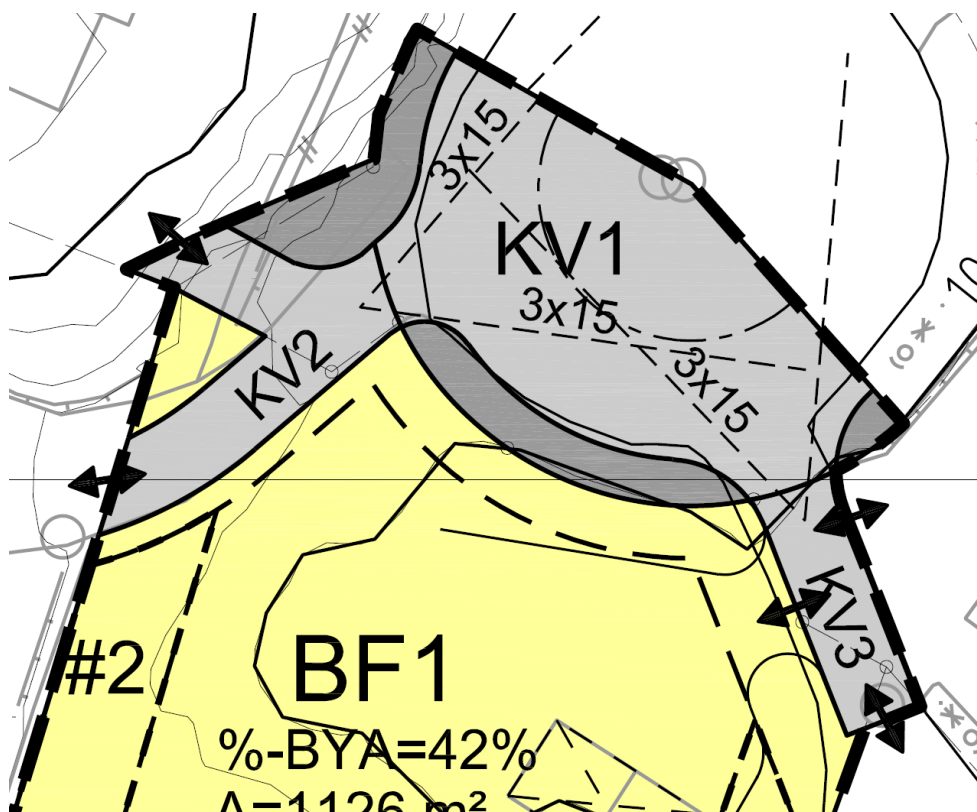
Ved revisjon av planforslaget for Soloddveien 66 m.fl. er avkjørsel og veianlegget endret i tråd med kommunens tilbake-melding etter møte 11.10.23. Og det er lagt inn avkjørselspil til nr 62 og 64.

7.3. Område BF1 (Soloddveien 66)

7.3.1. Adkomst

Soloddveien er i gjeldende plan fra 2003 regulert som offentlig trafikkområde, men er ikke overtatt til vedlikehold av kommunen. Bakgrunnen for å ta med del av snuplassen i ny regulering er å fastsette avkjøringsløsning for tomten Soloddveien 66.

Kommunen har opplyst at det ikke vil bli akseptert å etablere en egen, ny avkjørsel til Soloddveien 66. Tomten har tidligere kun hatt gangatkomst via avkjørselen til Soloddveien 68. Kjøreatkomst er basert på felles bruk av denne avkjørselen KV3, som forutsatt i gjeldende plan.



Regulert avkjøring til Soloddveien 66, 68 og 70 fra KV3. Soloddveien 62 og 64 har avkjøring fra KV2.

7.3.2. Byggegrenser og høyder

Byggegrensene er trukket satt 4 meter fra tomtengrense mot nabotomtene Soloddveien 64 og 68 – mot øst og vest.

Videre er det lagt inn en byggegrense langs tomtengrensen og 1,6 meter foran byggegrensen for huset (tangerer dagens veranda) som gir hjemmel for hagetiltak og trapper ut fra bygningen. Ettersom eiendommen i sin helhet befinner seg i 100-metersbeltet er det behov for dette for at ikke byggeforbudet iht § 1-8 i plan- og bygningsloven skal gjøre seg gjeldene.

Det tillates gesimshøyde på 7,5 meter over gjennomsnittlig terreng. Maks tillatt gesimshøyde er satt til +16,95 m.o.h.

7.3.3. Tillatt utnyttelse

Reguleringsplanen forholder seg til utarbeidet skisseprosjekt for en stor enebolig. Tillatt BYA er satt til 42% i tråd med politisk vedtak ved 1.gangsbehandling. Det er også lagt inn bestemmelse for tillatt utnyttelse i m² i bestemmelsene etter ønske fra kommunen. Tillatt utnyttelse i m² er satt til 480 m² (tilsvarende 42% av utbyggingsområdet). Videre er det satt begrensning på BRA til 820 m² i bestemmelsene. Dette fordeler seg på 3 etasjer med garasje, basseng, tekniske rom og øvrige kjellerarealer inkludert. BYA inkluderer garasje, boder og alle konstruksjoner med høyde over bakken på over 0,5 meter.

7.4. Grønnstrukturirområder



Eldre oversiktsbilde

Frrområdene i gjeldende regulering er videreført som *grønnstruktur – friområder* i nytt planforslag, uten at det er foreslått tiltak i området. Vi legger til grunn at gjeldende regulering har hatt til hensikt å sikre Vesøyneset som et bynært natur- og rekreasjonsområde, uten at det har vært meningen å tilrettelegge området med anlegg eller opparbeidede arealer. Verken i gjeldende regulering eller i andre planer eller kommunale vedtak som gjelder for området, er det så vidt vi har klart å finne ut, sagt noe om behov for eller ønske om å tilrettelegge området for utvidet bruk.

Vesøyneset har i flg. Agder fylkeskomme et mangfold av kulturminner fra 2. verdenskrig, og utgjør et tilbud av historisk interesse særlig for barn og unge, skoleklasser mv.

Hensikten med å regulere friområdene på nytt kan være at kommunen har behov for å klarlegge framtidig bruk og å presisere hvilke tiltak som kan være tillatt innenfor de ulike delene av området. Det er forslått følgende bestemmelser for friområdene:

Områdene nyttes til friluftsliv og rekreasjon, og skal være åpent for allmennheten for fri ferdsel til fots.

Ingen tiltak som kan virke privatiserende for allmennheten er tillatt. Det tillattes ikke å sette opp stengsler som kan hindre ferdsel langs sjøen og /eller virke privatiserende.

Det tillates å sette opp informasjonsskilt for allmennheten.

Motorisert ferdsel er forbudt.

Det er i dag satt opp et gjerde ytterst på tomte for å hindre fall. Det er lagt inn rekkefølgebestemmelse om at gjerdet må fjernes før det kan gis ferdigattest på ny bolig.



Gjerde ytterst på skrent må rives før det kan gis ferdigattest på ny bolig.

7.4.1. Kyststi



Det ble 13.12.2024 gjennomført en befaring med kommunens planavdeling, parkavdeling og kyststiansvarlig Friluftsrådet Sør. Sammen med tiltakshaver ble det gått opp en kyststi med GPS- sporing. Sporinga er vist med grønn og gul strek over. Markerte punkt er henholdsvis uframkommelig område som krever tilrettelegging for å komme ned til sjøen (punkt 1) og kulturminne (punkt 2). Området er sikret atkomst via korridorer både fra

Guldmandsveien og Soloddveien. Det er mulig både basert på gjeldende regulering og på det nye forslaget, å utbedre stier med enkle tiltak, rydde vegetasjon mv. Dette anses imidlertid som en kommunal oppgave i samarbeid med grunneierne, og etter vårt skjønn ikke et tiltak som det er naturlig eller rimelig å pålegge utbygger av en enkelt boligtomt.

Skilting og tilrettelegging av kyststien er sikret i plankart og bestemmelser. Det er i plankartet lagt inn et bestemmelsesområde #1 som strekker seg fra 5 meter nord for innmålte sti og ned til sjøen. Det er lagt inn følgende bestemmelse tilknyttet bestemmelsesområdet:

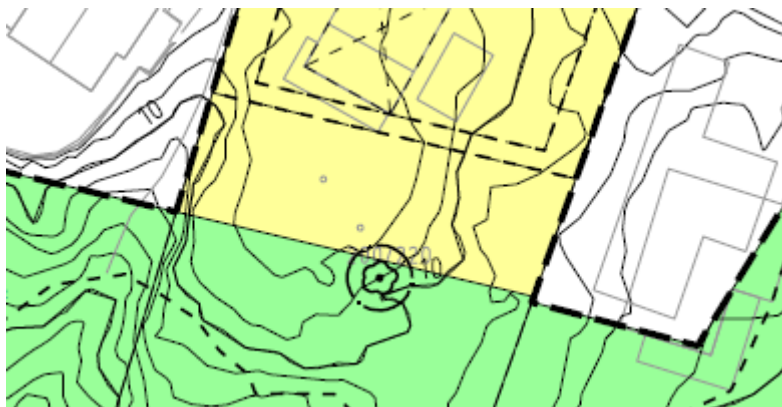
Bestemmelsesområde #1 - det tillates oppført en kyststi med nødvendig skilting for allmennheten. Kyststien skal opparbeides i en framkommelig trasé, mest mulig sjønært. Det skal velges en trasé som krever minst mulige inngrep. Tilrettelegging må spille på naturens premisser hovedsakelig ved rydding av vegetasjon og plassering av steiner i terrenget ved store høydesprang. Dersom det er behov for ekstra sikring, kan det vurderes tau og/eller vaier for å holde seg i.

7.4.2. Furutre

Det står et furutre foran eksisterende bebyggelse. Dette skal ivaretas og er sikret i plankart med eget symbol og gjennom en rekkefølgebestemmelse som stiller krav til utarbeiding av en marksikringsplan før det kan gis igangsettingstillatelse for bolig.



Furutre til høyre i bildet skal ivaretas.

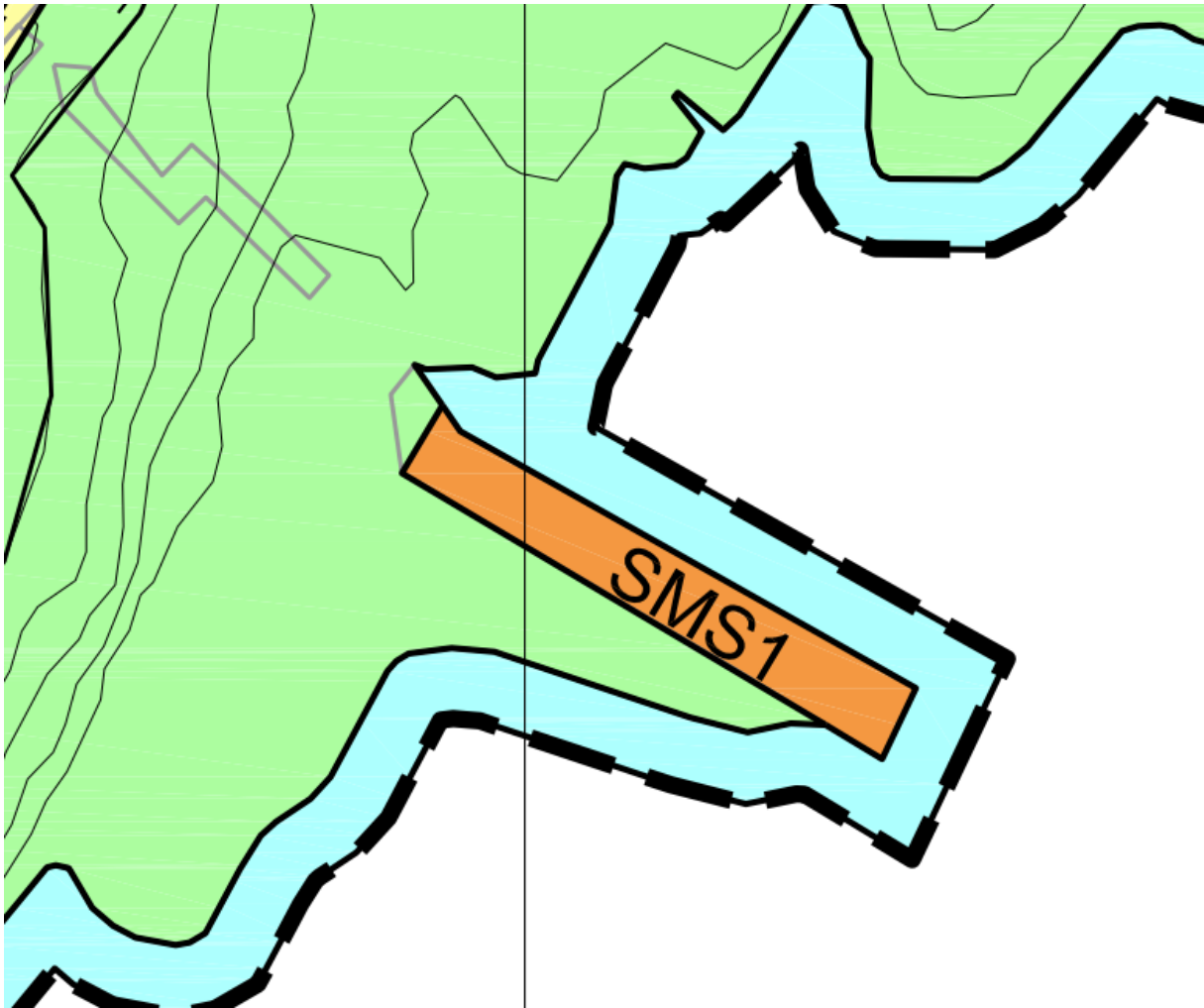


Furutreets plassering er innmålt og markert i plankartet.

7.5. Brygger

Det er regulert inn to brygger i planen, SMS1 og SMS2. Disse bryggene er bygget og godkjent etter plan- og bygningsloven. Reguleringsplanen åpner ikke for utvidelse av bryggene. Det er tillatt med normalt vedlikehold. Eksisterende brygge tilhørende Soloddveien 66 er utført i betong med tredekke.

SMS1 skal skiltes for allmennheten i tråd med vilkår i gitt byggetillatelse for brygga.



SMS1 er bygget og godkjent på vilkår. Det skal skiltes med tilgang for allmennheten.

7.6. Sjøen

Ca. 2 meter langs strandkanten er regulert til «Bruk og vern av sjø og vassdrag» frilufts-område i sjø og vassdrag». Det er ikke foreslått tiltak i sjøen.

8. Virkninger

8.1. Estetikk

Iht. Estetisk veileder «Når vi ser nærmere etter» med tilhørende retningslinjer (vedtatt 04.05.2009) kan kommunen kreve en særskilt estetisk redegjørelse for alle type saker, dersom en finner grunn til det. Kommunens planenhet har i den innledende dialogen hatt kommentarer til byggeskikk og til byggets tilpassing til eksisterende bygningsmiljø, jfr. referat fra møte 24.04.23.

Iht. punkt 2 i retningslinjene skal alle plan- og byggesaker tilfredsstillende rimelige skjønnhets-hensyn i forhold til seg selv, til nære omgivelser og til fjernvirkning. Det er vist til plan- og bygningslovens § 74.2, som er en paragraf i den tidligere loven av 1985.

I den någjeldende plan- og bygningslovens § 29-2 står følgende om visuelle kvaliteter:

§ 29-2. Visuelle kvaliteter

Ethvert tiltak etter [kapittel 20](#) skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Ved tiltak som knytter seg til et eksisterende byggverks ytre, kan kommunen i vurderingen legge vekt på hensynet til viktige historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier.

I flg. punkt 3 i retningslinjene om byggeskikk, skal det legges avgjørende vekt på å bevare den historiske sentrumsbebyggelsen og preget av sørlandsby i farge, kledning og detaljering. Innslag av «utradisjonell og dristig arkitektur» skal fortrinnsvis gis rom der den ikke provoserer omgivelsene eller i områder som er lite ensartet.

Etter vårt skjønn har Vesøy utviklet seg til å være et boligområde med svært variert arkitektur, og et område som ikke kan sies å være en del av den historiske sentrumsbebyggelsen. Vesøy kan derfor etter vårt skjønn tåle en moderne arkitektur, uten å provosere omgivelsene.

En estetisk redegjørelse fra arkitekten følger som vedlegg til planforslaget.

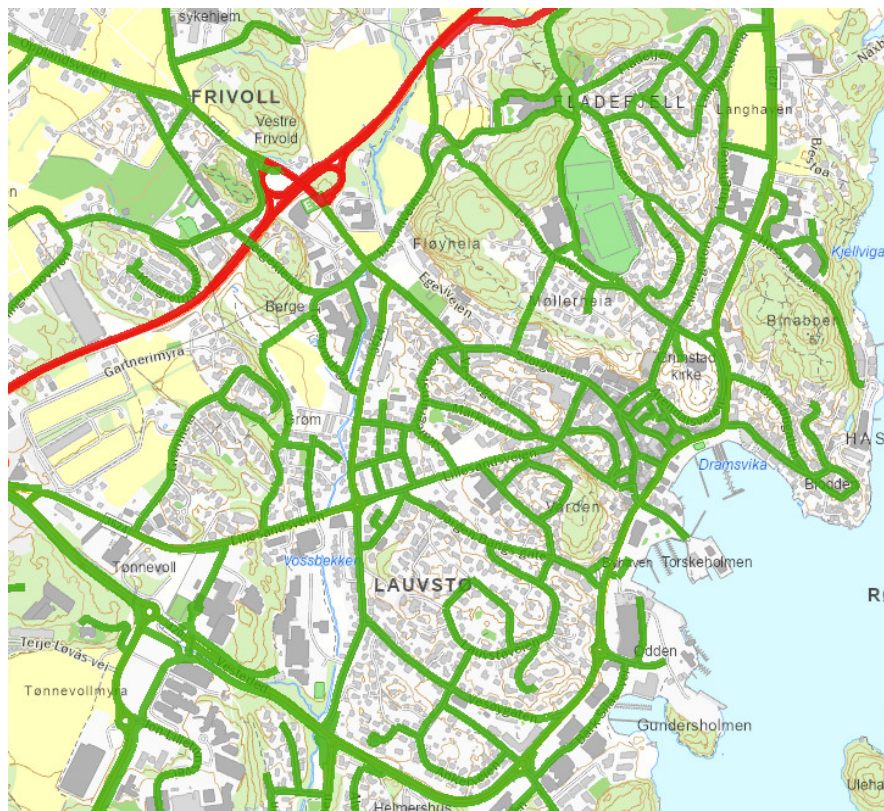
8.2. Naturmangfold

Det er ikke registrert viktige eller verdisatte naturtyper i området, og byggeområdet ligger i sin helhet i områder som er avsatt til bebyggelse i alle overordnede planer. Vi legger til grunn at kravene naturmangfoldlovens § 8 – 12 dermed er oppfylt.

8.3. Barn og unges oppvekstsvilkår

Området tilhører Jappa skolekrets. I flg. kommunens oversikt i kartbasen er skoleveien vinterbrøytet og vurdert som trygg (med grønne traséer). Jappa skole med SFO har i dag ca. 325 elever

Avstanden til barneskole langs Pharos vei, Smith Petersens gate, Voss gate og Levermyrveien utgjør ca. 2 km. Dvs. at barn i første klasse kan ha krav på skyss (dersom avstanden er mer enn 2 km), mens barn fra og med annen klasse kan gå og sykle på trygge skoleveier til og fra skolen.



Skoleveier

Nærhet til sjøen med badeplasser og naturområder for rekreasjon og fri lek, kort avstand til ulike idrettsanlegg, til sentrum med kulturtilbud mv., gjør at barn og unge vil ha gode oppvekstvilkår og muligheter for varierte fritidsaktiviteter.

Vesøyneset med rester av forsvarsanleggene fra krigen, gir et innblikk i hvilken betydning og funksjon området har hatt i tidligere tider. Området vil derfor ha en viktig kulturhistorisk funksjon, i tillegg til å utgjøre et nærturområde for barn og unge.

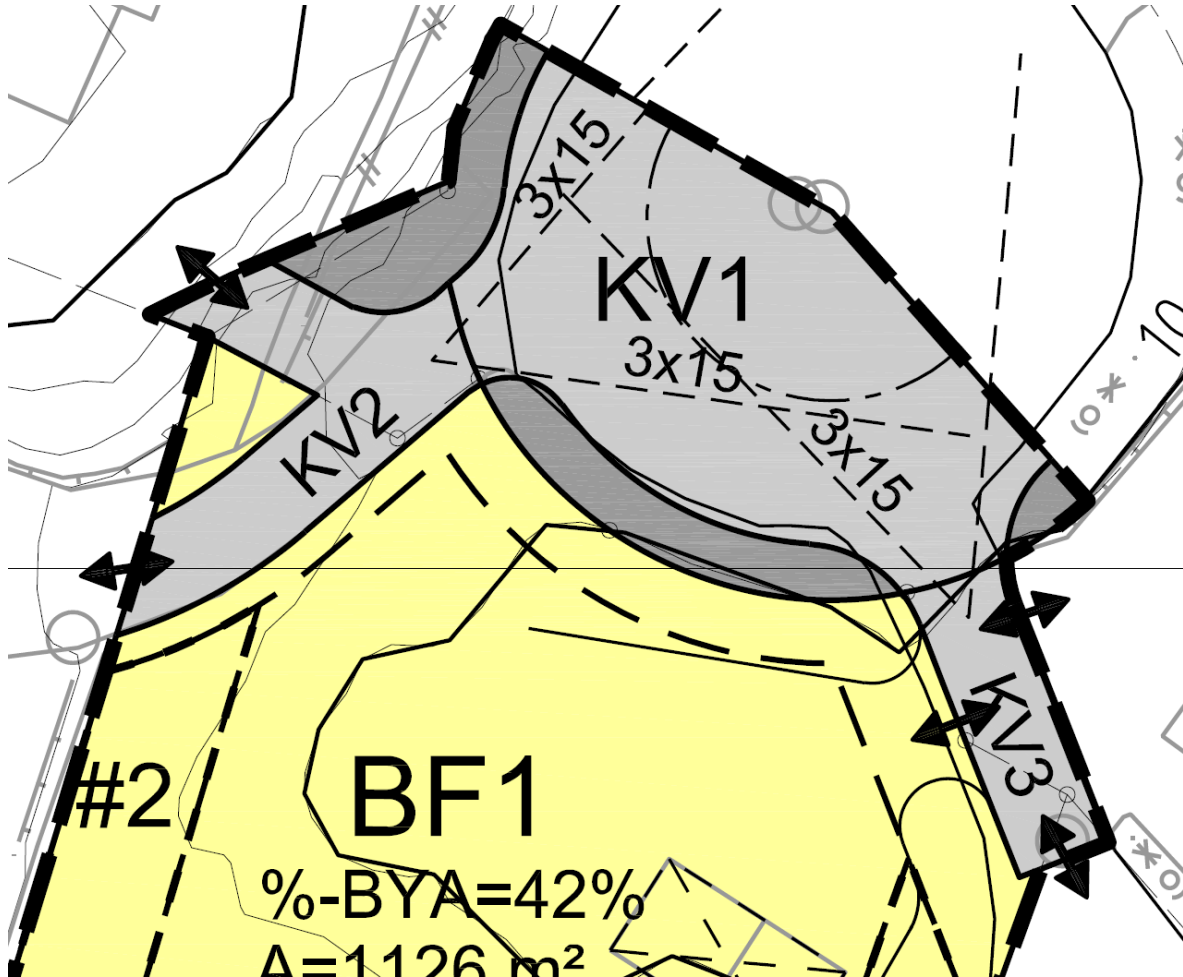
8.4. Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er ved gjennomgang av sjekklister for risiko og sårbarhetsforhold (vedlegg 1) ikke identifisert mulige uønskede hendelser. Byggeforskriftenes prekvalifiserte krav til avstand fra brannvannuttak fravikes, men vil på grunn av stedlige forhold ikke medføre behov for avbøtende tiltak.

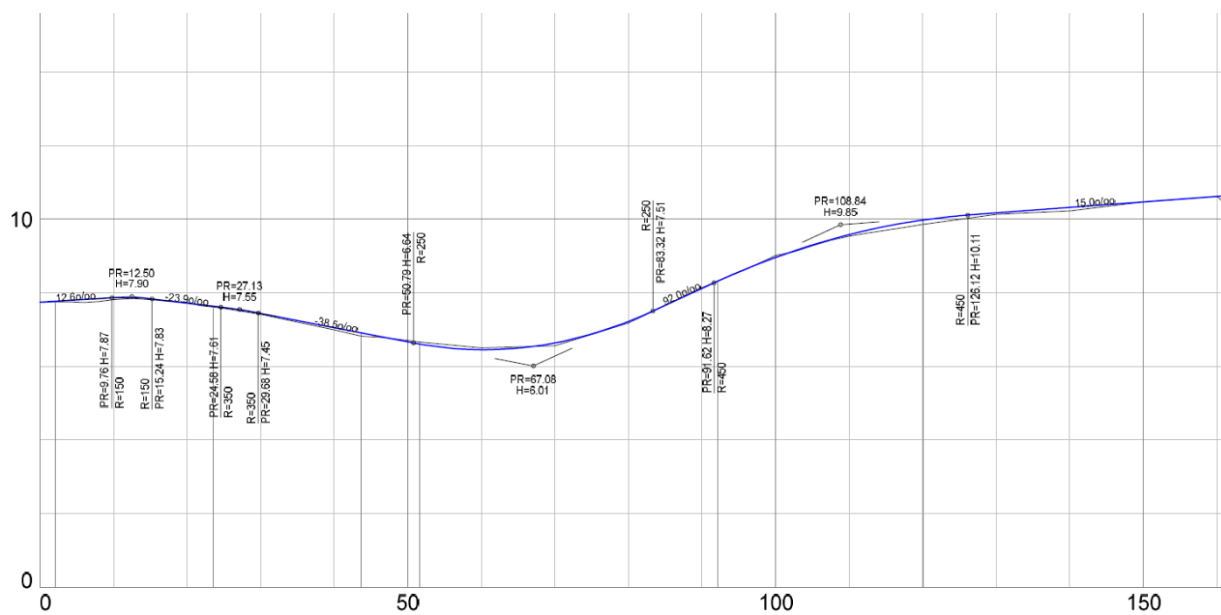
Risiko- og sårbarhetsanalyse følger som vedlegg til planforslaget.

9. Tekniske forhold

9.1. Vei



Deler av snuplass fra Soloddveien er regulert til KV1, med KV2 og KV3 som adkomstveier til de innerste eiendommene. Lengdeprofilen for Soloddveien viser at snuplassen ligger på k. +10.3 - 10,6. KV2 er adkomst til Soloddveien 64 og 62.



Lengdeprofil for Soloddveien



Plantegning av veien

9.2. Vann og avløp



Bildet viser utsnitt av kommunens ledningskart, med offentlige vann- og avløpsledninger fram til punkt i snuplassen innerst Soloddveien. Det er ikke angitt høyder på ledningene i ledningskartet.

Det må i forbindelse med videre detaljprosjektering avklares om boligen med nederste gulv på k. +10.10, må ha egen pumpe for avløpet.

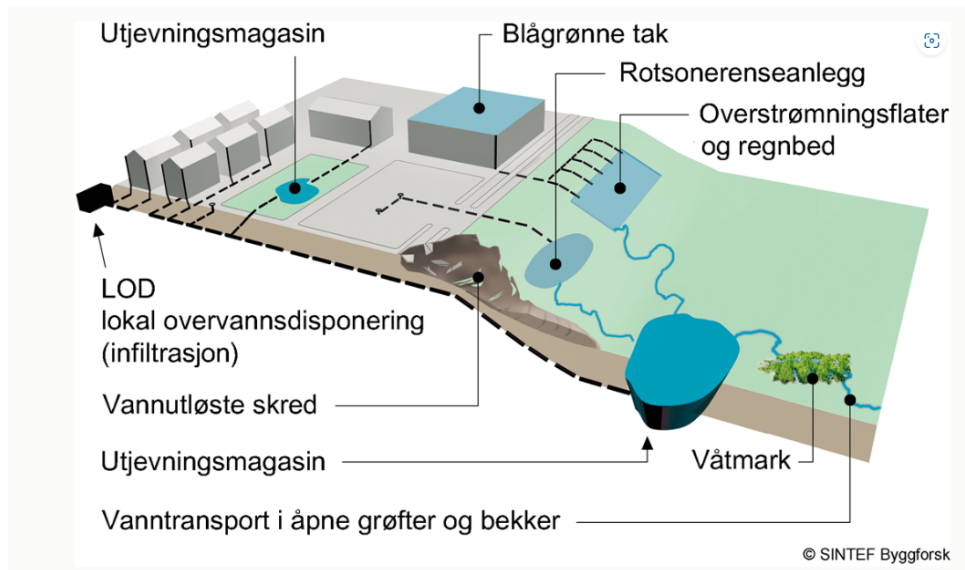
9.3. Overflatevann

Overflatevann fra deler av tomten som ikke trekker ned i bakken og fordampes eller tas opp av vegetasjon, har i dag avrenning ut mot tomten Soloddveien 68.

Det er viktig at utbyggingen ikke medfører økt avrenning som kan være til ulempe for naboeiendom. Dersom overflate- eller drensvann med hensikt ledes inn på naboens eiendom rammes dette av grannelovas § 2. Store tak, asfaltert gårdsplass og andre harde flater vil medføre vesentlig større mengder overflatevann.

Det må ved teknisk prosjektering av bolig og uteareal, tas tilstrekkelig hensyn til overvannsavrenning, slik at det innarbeides løsninger for å håndtere dette.

Aktuelle tiltak for å magasinere og forsinke overvannet kan være bruk av sedumtak, fordrøyningsanlegg, infiltrasjon/regnbed mv. Det er likevel viktig at flomveier er sikret, dvs. hvor vannet ledes ved store, intense nedbørsmengder og når det ordinære overvanns-systemet ikke fungerer f.eks. på grunn av snø og is.



Prosjektet er tegnet med «grønne tak» for å bedre håndteringen av overvann. Om sommeren kan et grønt tak beholde opp til 70 - 80 % av regnvannet, og om vinteren rundt 25 %.

10. Medvirkning

10.1. Melding om planarbeid

Melding om planarbeid ble sendt ut ved brev og e-post 08.02.23, med uttalefrist 10.03.23. Reguleringen ble annonsert i Grimstad Adresstidende. Grunneiere som ba om utsettelse på grunn av særskilte forhold, fikk utsatt frist til 24.03.23.

Mottatte merknader er kort oppsummert og kommentert av Asplan Viak (AV). **Endringer som er gjort etter 1.gangsbehandling er lagt inn med rød skrift.**

- **Statsforvalteren i Agder - brev av 10.03.23**

Statsforvalteren skriver at store deler av planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen, hvor det skal tas særskilt hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det går fram av *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen*, at bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for andre formål. Det er positivt at det som del av planarbeidet skal ses på løsninger for å bedre allmennhetens tilgjengelighet til friområdene langs sjøen. Det vektlegges viktigheten av at arealer utformes slik at de også oppleves tilgjengelige.

Det går fram av planinitiativet at forslagsstiller ønsker å oppføre en bygningsmasse på 504 m², mot eksisterende 100 m². Statsforvalter ber kommunen være varsom med å tillate bygningsmasse av dette omfanget innenfor 100-metersbeltet og gir faglig råd om at ny bolig trekkes tilbake på linje med eksisterende bygning.

AV: i flg. planretningslinjene bør det kreves reguleringsplan ved vesentlig utbygging av bolig- eller fritidsbebyggelse. Bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for andre formål, som f.eks. friluftsliv, naturvern, naturmangfold kulturminner, kulturmiljø, landskap, landbruk, fiskerinæring, havbruk eller som har annen samfunnsmessig funksjon. Ved utarbeiding av reguleringsplaner som innebærer bygging på arealer som er delvis utbygd, skal ferdselshensyn og landskapstilpasning spesielt vektlegges. Nye bygninger bør trekkes så langt unna sjøen som mulig.

Bebyggelsen på tomten Soloddveien 66 vil i sin helhet bli plassert innenfor areal som i dag er regulert til boligformål, og vil ikke komme i konflikt med noen av de hensynene som er ramset opp i retningslinjen. Det er dessuten urimelig å sammenligne areal og arealbehov mellom en eldre fritidsbolig fra 1950 - 60-tallet og et nytt, moderne bolighus.

Det er videre urimelig og vanskelig å forstå begrunnelsen for at boligen på akkurat denne tomten må trekkes lenger tilbake enn de 2 nabohusene på hver side, noe

som også vil gi en svært mye dårligere utnyttelse, kvalitet og disponering av tomten. På grunn av bebyggelsen på hver side vil en slik tilbaketrukket plassering heller ikke ha effekt i forhold til allmenne friluftsinnteresser.

Det er for øvrig påfallende at statsforvalter ikke hadde noen innvendinger til reguleringsplanen for nabotomten Soloddveien 64, som har en tilsvarende stor tomteutnyttelse og nærhet til sjøen og det regulerte friområdet. Jfr. det som anføres om plattinger, rekkverk og murer i uttalelsen til melding om planarbeid for dette reguleringsarbeidet.

Byggets grunnflate (BYA) er redusert til <480 m²

Bygget er etter offentlig ettersyn og varsel om innsigelse fra Statsforvalteren trukket tilbake til eksisterende bebyggelse. Tillatt utnyttelsesgrad er satt til 42% lik som på naboeiendom og i tråd med vedtak i teknisk utvalg.

Statsforvalter skriver videre at det må legges ved gode illustrasjoner som viser den samlede konsekvensen for landskapet av de tiltak som planforslaget åpner for, både nær- og fjernvirkning.

Som utgangspunkt bør kommunen være restriktiv med å tillate sprenging i strandsonen. Dersom det vurderes som helt nødvendig å tillate sprenging gis råd om at det utformes bestemmelser som sikrer at det kun tillates nødvendig sprenging for å kunne oppføre bygningsmasse og tilhørende helt nødvendig infrastruktur. Bygningsmassen bør planlegges slik at man unngår skjemmende sprengsår i strandsonen.

AV: Illustrasjonene til reguleringen viser at den planlagte boligen kan sees fra sjøen, men uten å være spesielt dominerende. Vi legger til grunn at det ikke kan være en målsetting i seg selv at ikke bebyggelse i boligområder ved innseilingen til Grimstad skal kunne sees fra sjøen.

Skisseprosjektet viser at det planlagte bygget er svært godt tilpasset terrenget på tomten og at utbyggingen vil medføre minimalt med sprenging og terrenginngrep utenfor byggegrensen. Fasaden mot syd er bl.a. tilpasset for å kunne beholde i eldre, fint furutre på eiendommen.

Det er lagt inn restriksjoner for terrengarbeider i form av et bestemmelsesområde. Det skal ikke sprenges utenfor byggegrenser.

I uttalelse til søknad om dispensasjon på eiendommen gnr. 200/bnr. 79 (Soloddveien 68) ga statsforvalter råd om at omsøkte tiltak ble vurdert som del av dette planarbeidet.

AV: Det er avklart med planavdelingen at byggesaken på nabotomten Soloddveien 68 skal håndteres uavhengig av denne reguleringen.

Statsforvalter skriver at utendørs tiltak slik som plattinger, rekkverk og murer ofte har relativt stor innvirkning på landskapshensynet og påvirker ofte også allmennhetens

tilgjengelighet i strandsonen. Dersom denne typen tiltak plasseres i stor avstand fra bygningsmassen vil det opplevde privatiserte tiltaket øke vesentlig. Statsforvalter gir faglig råd om at denne type tiltak kun tillates tett på bygningskroppen og hovedsakelig i retning vekk fra sjøen. Dette må også sikres i plankart og bestemmelser. Når det gjelder rekkverk og gjerder understrekes det at dette er en type stengsel som i utgangspunktet ikke bør tillates i strandsonen.

AV: Alle tiltak på tomten er regulert med byggegrense og høyder. Når det gjelder «stengsler» i strandsonen, er det snakk om å opprettholde et gjerde som sikring av stup – som vil være hensiktsmessig uansett hvem som bruker området. Det samme gjelder for en stiatkomst ned til sjøen (brygge) på egen eiendom, som sannsynligvis ble anlagt da hyttetomten ble tatt i bruk og som må anses som en helt selvfølgelig rettighet.

Alle bestemmelser som åpner opp for tiltak i friområdene er tatt bort. For uten tiltak for framføring av kyststi er ingen tiltak lov i friområdene.

Statsforvalter skriver videre at friområdet i stor grad preges av fjell i dagen, med få eksisterende inngrep og tiltak i området. Dersom kommunen ser for seg å åpne for enkelte tilretteleggingstiltak innenfor friområdene, forventer statsforvalter at det gjøres en konkret vurdering av hvilke arealer som er egnet for slik tilrettelegging og hvilke arealer som bør forbli uten tiltak. De samlede konsekvensene for strandsonehensyn må tydelig framgå av planforslaget.

AV: Det er ikke foreslått tiltak for å bedre tilgjengeligheten til og i friområdet på Vesøyneset eller til/gjennom de regulerede friområdene på del av tomtene Soloddveien 64 - 68. Vi mener at hensikten med å regulere del av tomtene Soloddveien 64 - 68 til friområde, først og fremst har vært å hindre utbygging og å bevare det naturlige terrenget. Tilrettelegging for å gjøre områdene mer tilgjengelig vil så vidt vi kan se, innebære vesentlige konstruksjonsmessige tiltak og/eller terrenginngrep – tiltak som statsforvalter selv mener har negativ virkning bl.a. på landskapshensynet.

Det er lagt inn et bestemmeslesesområde og bestemmelser for framføring av Kyststi. Det skal begrenses til rydding av vegetasjon og plassering av stein i terreng, med mulighet til å sette opp enkle tiltak for å holde seg i (tau/vaier).

Innenfor planens avgrensning finnes 2 registreringer av ålegressenger, som er viktige marine naturtyper med stort biologisk mangfold. Statsforvalter frarår at planforslaget åpner opp for nye tiltak i sjø, da slike tiltak vil kunne komme i konflikt med regionale interesser knyttet til naturmangfold.

AV: Planen omfatter ikke arealer i sjøen.

Statsforvalter minner om at tiltak planforslaget åpner for må vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8 – 12. I enhver sak der natur blir berørt, må det vurderes konkret hvorvidt foreliggende kunnskapsgrunnlag er tilstrekkelig eller om det er behov for ny kartlegging av natur og arter.

AV: Planen legger ikke opp tiltak som medfører naturinngrep. Det er ingen registreringer av viktige naturtyper innenfor planområdet.

Statsforvalter viser til rundskriv T-2/08 og Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, og skriver at det er viktig at planprosessen organiseres slik at synspunkter fra barn som berørt part kommer fram og at ulike grupper barn og unge gis anledning til å delta. Medvirkning fra barn og unge synes spesielt relevant som del av arbeidet med å sikre allmennheten bedre tilgjengelighet til friområdene langs sjøen. Det må gå fram av planbeskrivelsen hvordan barn og unges medvirkning er ivare tatt i planprosessen og hvordan deres bidrag er innarbeidet i planforslaget.

AV: Vi kan ikke se at det er et særskilt behov for å involvere barn og unge i prosessen i denne saken. Det er ikke foreslått tiltak innenfor det regulerte friområdet, som etter vår oppfatning er et naturområde som i dag fungerer tilfredsstillende mht. tilgjengelighet og bruk for alle aldersgrupper.

Statsforvalter viser til at det i flg. referatet fra oppstartmøtet mangler en opparbeidet lekeplass innenfor boligområdet. Lekeareal/friområde F2 fra reguleringsplan for «Vesøya, Vesøen båtbyggeri og trevarefabrikk» er inkludert i planområdet, noe som er positivt. Statsforvalter mener det i planarbeidet bør ses på mulighetene for å sikre en trygg og oversiktlig sammenheng mellom de sjønære friarealene og lekeplassen F2.

AV: Det er avklart med kommunen at regulering eller oppgradering av lekeplass F2 ikke skal inngå i planen. Lekeplassen ble regulert i planen for *Vesøen båtbyggeri og trevarefabrikk* og skulle vært opparbeidet i forbindelse med utbygging av dette området.

Statsforvalter poengterer at det er krav til utarbeidelse av en ROS-analyse til planforslaget. Omfanget av en slik analyse avhenger av planens innhold og hvilke farer som berører det aktuelle området.

AV: ROS-analyse er utarbeidet og vedlagt planforslaget.

- **Agder fylkeskommune - brev av 10.03.23**

Fylkeskommunedirektøren mener det er snakk om en vesentlig utbygging, og bør betraktes som en miljørevisjon av eksisterende planer. Planlagt utbygging representerer en betydelig økning av fotavtrykk, omtrent 5 ganger så stort. Fylkeskommunedirektøren er ikke negativ til en ny bolig, men til volum - og er enig i kommunens vurdering i oppstartmøtereferatet og fraråder en slik betydelig økning. Det anbefales at byggets volum

reduseres og ikke plasseres nærmere sjøen enn eksisterende bygg. Dvs. at ny bolig bør utvides i retning fra sjøen.

Ved tilrettelegging av nye energiløsninger, slik som solceller bør disse plasseres slik at anlegget ikke reflekteres mot sjøsiden.

AV: Tiltaket gjelder utbygging av én boligtomt, med bolighus som i størrelse ikke avviker fra svært mange både eldre og nyere boliger ellers på Vesøy. Det syntes svært urimelig og tvilsomt rent juridisk, å pålegge en enkelt tomteskjøper å «rydde opp» i en eldre plan som kommunen har valgt å se mer eller mindre bort fra ved utbygging av området gjennom mange år.

Vi har heller ikke forståelse for argumentet om at folk (allmennheten) i større grad vil gå i land eller langs sjøen gjennom området dersom bygget på denne ene tomten trekkes tilbake fra sjøen.

Tomten ligger i et etablert boligområde ved innseilingen til Grimstad by, og det må aksepteres at bebyggelsen er synlig fra sjøen. Det vises til at fylkeskommunen ikke hadde noen innvendinger til reguleringsplanen for nabotomten Soloddveien 64 da denne ble regulert i 2018, i omtrent samme avstand fra sjøen og med omtrent samme utnyttelse av tomten.

Byggegrense er trukket tilbake til eksisterende bebyggelse. Forslagsstiller ønsker å bygge en stor bolig, dette har vært utgangspunktet for planarbeidet. Bryggene skiltes med informasjonsskilt som sier at friområdene er tilgjengelige for allmennheten.

Fylkeskommunedirektøren skriver at planområdet har høy verdi for friluftsliv. Vesøyneset inngår i det registrerte friluftslivsområdet «Vesøyneset, bystranda og Gundersholmen» (naturbase ID:FK00044375) med angitt verdi «svært viktig». Fylkeskommunedirektøren mener det er av avgjørende betydning å ivareta og øke tilgjengeligheten til slike bynære friluftslivsområder i strandsonen. Fylkeskommunedirektøren mener kommunen i det videre planarbeidet må vurdere om grønnstrukturen i strandsonen og ut til Vesøyneset fungerer etter intensjonen og faktisk har en reell funksjon som korridor for allmennheten.

AV: Vi mener at denne høye ambisjonen og de vesentlige kravene til reguleringsarbeidet, ikke står i saklig forhold til hensikten med planen, dvs. å bygge ut tomten Soloddveien 64 i hovedsak i tråd med gjeldende regulering. Dersom kommunen og regionale myndigheter mener at det av stor viktighet å tilrettelegge Vesøyneset i større grad enn i dag, må dette være en offentlig oppgave som må håndteres i en egen kommunal eller statlig regulering. Det er for øvrig litt merkelig at ikke disse høye ambisjonene i det hele tatt kom til uttrykk ved behandling av tidligere endringsplaner, senest av nabotomten Soloddveien 64.

Det er regulert inn mulighet for kyststi langs sjøen. Bygger skal skiltes slik at allmennheten blir gjort oppmerksom på at friområdet er tilgjengelig.

Fylkeskommunedirektøren peker på at strandsonen vestover fra Vesøyneset, bl.a. nedenfor tomta som ønskes utbygd, sannsynligvis i liten grad benyttes av allmennheten i dag. Det er ikke gjort fysiske tiltak for å tilrettelegge for allmennheten, noe som antakelig skyldes utfordrende topografi. Det er imidlertid gjort flere tiltak av privat karakter som kan være i strid med arealformålet og som i seg selv kan hindre at allmennheten tar i bruk området.

Det forventes at strandsonen forblir regulert til grønnstruktur i ny reguleringsplan og at det tas stilling til allmennhetens ferdselsmuligheter. Det forventes at det også ryddes opp i eventuelle ulovlig utførte tiltak. Det anbefales at kommunen vurderer om det kan være aktuelt å søke statlig sikring av Vesøyneset.

AV: Del av tomtene Soloddveien 64, 66 og 68 ble regulert til friområde i planen for Vesøy fra 1970, men kommunen har på de over 50 årene som har gått ikke gjort noen forsøk på å tilrettelegge området for allmennhetens bruk. Terrengforholdene i området og måten området er regulert på, tilsier at dette heller ikke har vært den opprinnelige intensjonen med reguleringen.

Planenheten skriver i sine kommentarer til merknadene til melding om planarbeid, at planarbeidet må se på alternative stier ut til friområdet og at et alternativ er gjennom eiendommen gnr. 200/bnr. 220. Dette mener vi at dramatisk endrer forutsetningene i plangrunnlaget for området, og vil være et svært urimelig og sjenerende inngrep i tomten.

Det var heller ikke snakk om å innføre tiltak eller særskilte krav til tilgjengelighet da nabotomten Soloddveien 64 ble regulert i 2018. Friområdeformålet er også i strid med kommuneplanens arealdel.

Så vidt vi kjenner til er den nye boligen på nabotomten Soloddveien 68 oppført basert på dispensasjoner.

Området *Vesøy båtbyggeri og trevarefabrikk* er bygd ut med boliger helt ned til sjøen med et tilhørende stort bryggeanlegg, som også legger føringer og påvirker bruken av strandsonen på denne delen av Vesøya.

Vi stiller derfor et stort spørsmål ved at det nå i forbindelse med utbygging av tomten Soloddveien 66, lanseres en rekke krav og anbefalinger om både miljø-revisjon av den eldre planen og ulike tiltak for å legge områdene til rette for mer allmenn bruk.

Gjeldende plan inneholder ikke spesifikke regler for hva som er tillatt eller ikke tillatt innenfor friområdene. Spørsmålet er da om stier, gjerder mv. som normalt

ikke er søknadspliktig kan sies å være «ulovlige». Spesielt gjelder dette tiltak som er etablert før vedtak av planen fra 1970.

Revidert planforslag legger til rette for allmenhetens tilgang ved regulering av kyststi og skilting.

Fylkeskommunedirektøren opplyser at eksisterende fritidsbolig er en tidstypisk bygning fra 1960-tallet. Dette er en bygningstype som gradvis forsvinner både grunnet materialkvalitet og endrede behov, og i enkelte tilfeller vil man oppfordre til å bevare disse som spor etter tilpasningsarkitekturen fra 1960-tallet. Området har imidlertid vært under stor transformasjon i nyere tid og den eldre fritidsbebyggelsen har i større grad forsvunnet til fordel for helårsboliger. Den antikvariske verdien vurderes derfor til å være lav og fylkeskommunen vil derfor ikke motsette seg riving. Det er viktig at ny bebyggelse tilpasser seg landskapet og omgivelsene mht., form, volum, materialvalg og utforming.

AV: Det eldre hyttebygget skal rives for å gi plass til en helårsbolig, som er i tråd med formålet i gjeldende regulering.

Innenfor området finnes flere synlige krigsminner fra 2. verdenskrig. Fylkeskommunedirektøren anbefaler sterkt at disse dokumenteres og bevares i planen. Det er ingen merknader som gjelder automatisk freda kulturminner på land.

AV: Vi mener at det ikke er behov for å regulere krigsminnene med egen signatur eller med eget formål. Det legges ikke opp til tiltak i planen som kan komme i konflikt med disse anleggene. I bestemmelsene er det tatt inn et generelt krav om at krigsminnene skal bevares.

- **NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat) - brev datert 01.03.23**

NVE viser til direktoratets kartbaserte veileder for reguleringsplan som gir verktøy og innspill til hvordan deres temaer skal ivaretas i reguleringsplan. Det er forslagsstillers ansvar at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

AV: NVE's database er gjennomgått. Det er ikke funnet forhold som tilsier behov for særskilte tiltak i reguleringsplanen.

- **Fortidsminneforeningen, Aust-Agder lokallag - brev datert 09.03.23**

Fortidsminneforeningen skriver at planforslaget representerer et ganske stort inngrep hvor en overkjører grensene for intensjonene som ligger i gjeldende reguleringsplan. Skissene framstår som stedsfremmed nær et større helhetlig kulturmiljø som er viktig for Grimstad og Sørlandet. Foreningen frarår sterkt tiltaket og ber om at nye skisser følger de rammer som allerede eksisterer og blir bedre stedstilpasset.

AV: Vi tror ikke at de som utarbeidet og behandlet reguleringsplanen i 1970 hadde en klar formening av hvordan den framtidige bebyggelsen på Vesøy skulle framstå mht. arkitektur, størrelse og tomteutnyttelse. Det eneste som i realiteten står i

bestemmelsene om utforming av bebyggelsen, er at bygninger skal ha saltak med vinkel 25 grader, og at bygningsrådet ved sin behandling skal «ha for øye at bebyggelsen får en god utforming og materialbehandling».

Vi stiller oss også tvilende til at den illustrerte bygningskroppen (etter datidens norm) på plankartet, kan defineres som en regulert tillatt utnyttelse og bindende for plassering av bebyggelsen.

Påstanden om at forprosjektet framstår som «stedfremmed nær et helhetlig kulturmiljø» er i beste fall misvisende. Som vi har forsøkt å dokumentere i planbeskrivelsen har bebyggelsen på Vesøy svært variert arkitektur og stil. Flere av nabohusene og husene ellers på Vesøy er moderne funkishus som bryter fundamentalt med den eldre «Sørlandsbebyggelsen». Det er etter vårt skjønn hverken skjønnsmessig grunnlag eller hjemmel i lovverket, for å kreve at den nye boligen må ha en bestemt arkitektur for å være «bedre stedstilpasset».

Fortidsminneforeningen viser til at området ligger innenfor 100-metersebeltet og innenfor «Kommunedelplan sentrum – Byplanen». Selv om det ikke ligger SEFRAK-registrerte bygninger innenfor eiendommen eller planområdet, er det likevel viktig å påpeke eiendommens og planområdets viktige plassering i et større og helhetlig kulturmiljø langs Sørlandskysten midt i innseilingen til Grimstad by, som er en del av Riksantikvarens NB!-områder av nasjonal verdi.

AV: Området er avsatt til boligformål både i kommuneplanens arealdel og i byplanen. Ingen av disse planene definerer Vesøya som et viktig kulturmiljø.

Det er følgelig ikke hjemmel i noen overordnede planer, for å stille særskilte krav til bebyggelsens stil/arkitektur eller størrelse.

Fortidsminneforeningen viser også til flere avsnitt i Estetisk veileder for Grimstad kommune, bl.a.

- *Retningslinje 2 – estetisk redegjørelse: Alle plan og byggesaker skal tilfredsstillе rimelige skjønnhetshensyn i forhold til seg selv, til nære omgivelser og fjernvirkning. Kommunen kan kreve særskilt estetisk redegjørelse for alle type saker, dersom en finner grunn til det.*
- *Retningslinje 3 – byggeskikk: Det skal legges avgjørende vekt på å bevare den historiske sentrumsbebyggelse og preget av sørlandsby i farge, trekledning og detaljering. Innslag av utradisjonell og dristig arkitektur skal fortrinnsvis gis rom der det ikke provoserer omgivelsene.*

AV: Det foreligger en estetisk redegjørelse fra arkitekten i planbeskrivelsen til reguleringen, som kommunen kan kreve etter retningslinje 2.

Vesøya er ikke en del av den historiske sentrumsbebyggelsen. Tvert imot er dette et område i dag, hvor det etter vårt skjønn er rom for bolighus med «utradisjonell og dristig arkitektur».

Fortidsminneforeningen viser videre til regionale bestemmelser om kystkultur og uthavner, «med et ønske om å øke verdiskapningen knyttet til kystkultur/kulturarv i indre bygder». Selv om ikke omsøkt planområde er en uthavn, er det viktig å se at planområdet er et kystnært område og en viktig del av helheten som har stor betydning for regionens helhetlige stolte særpreg.

AV: Vi kan ikke se hvordan disse regionale bestemmelsene har betydning for det aktuelle boligprosjektet på Vesøya.

Fortidsminneforeningen skriver under avsnittet «Nasjonale føringer» at selv om omsøkt detaljregulering ikke ligger innenfor en hensynssone for bevaring (H570), så ligger området godt eksponert fra sjøen i en kyststripe som er en viktig del av det som kalles «Sørlandsidyllen» - et kulturmiljø i seg selv med bygningsarv som er høyt vedsatt både lokalt, regionalt og nasjonalt. Fortidsminneforeningen anbefaler derfor å bruke Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og tettstedsutvikling.

AV: Vesøya ligger ikke innenfor hensynssone-området. Riksantikvarens bestemmelser som gjelder for hensynssone-områdene, er derfor uaktuelle i denne saken. Kommunen kan ikke velge og vrake når det gjelder hvilke bestemmelser og regler som skal legges til grunn for saker i ulike deler av kommunen.

Fortidsminneforeningen skriver i sammendraget at reguleringsplanen for Vesøy er gammel og kunne absolutt vært oppdatert på generelt grunnlag. Men på et par punkter er planen ganske klar; nye bygg skal plasseres innenfor de grenser som er satt og ha saltak.

AV: Det står følgende i § 2 i bestemmelsene til reguleringsplan for Vesøy fra 1970 om plassering av bebyggelsen:

«Bebyggelsen skal plasseres i forhold til veger og grenser som angitt i planen. Mindre forskyvninger kan godkjennes av bygningsrådet når spesielle grunner taler for det.

Bestemmelsen er etter vår oppfatning mildt sagt uklar både mht. plassering og utforming av bebyggelsen, og ikke minst tillatt utnyttelse.

Det tyder i så fall på at heller ikke kommunen har «forstått» reguleringsplanens begrensninger for ny bebyggelse, sett i sammenheng med den utbyggingen som har skjedd på Vesøya opp gjennom årene etter at planen ble utarbeidet og vedtatt.

Fortidsminneforeningen ber kommunen og tiltakshaver «som viktige rollemodeller» vurdere om en ny reguleringsplan er nødvendig, og i stedet heller følger opp alle de

gode planer og intensjoner som er lagt tidligere på alle plan og som sikrer at nybygget trekkes lengre tilbake og utformes mer tradisjonelt bl.a. med mindre glassflater.

AV: Nåværende eiere har ervervet tomten for å kunne bygge et hus etter deres behov og ønsker både mht. størrelse og arkitektur, og var ikke forberedt på at det skulle by på problemer – ikke minst basert på hvordan tomtene ellers på Vesøya er bygd ut og utnyttet.

Det fremmes en ny regulering som er nøyaktig tilpasset det aktuelle bolighuset, med tanke på å unngå lange prosesser for å avklare hva gjeldende plan gir mulighet for. Vi kan imidlertid ikke se at kommunen har formelt grunnlag for å stille krav i plansaken som medfører at byggets utforming og plassering må endres.

• **Per Aasen / Ragnhild Scheie Aasen, Guldmandsveien 14 - e-post 01.03.23**

Per Åsen opplyser at han har bodd på Vesøya i temmelig nøyaktig 50 år. I denne perioden har han vært mye opptatt av reguleringsplanen for Vesøya – ikke Vesøy og absolutt ikke Vessøya. Vessøya befinner seg nemlig helt øst i Grimstad kommune.

AV: Navnet på reguleringsplanen er endret fra «Vessøy 200/220» (tittel brukt i meldingen) til «Vesøya 200/220». *Videre er det endret til Soloddveien 66 m.fl etter offentlig ettersyn, og etter ønske fra kommunen.*

• **Advokatfirma Hald & Co DA v/adv. Lise Ilstad - brev datert 10.03.23**

Merknaden fra advokat Lise Ilstad fremmes på vegne av følgende grunneiere:

- Sverre Klemmetsen, eier av gnr./bnr. 200/245 og 200/1831 (Soloddveien 60 og 60B)
- Kari og Tore Øvensen, eiere av gnr./bnr. 200/237 (Soloddveien 62)
- Susanne og Knut Hernes, eiere av gnr./bnr. 200/248 (Soloddveien 64)
- Øivind Nørholmen, eier av gnr./bnr. 200/79 (Soloddveien 68)
- Trine-Lise Jordan Brekke, eier av gnr./bnr. 200/1710 (Soloddveien 70)
- Else Nordhagen, eier av gnr./bnr. 200/1711 (Soloddveien 72)

Adv. Lise Ilstad skriver at naboene i hovedsak er positive til prosjektet og vil ønske utbyggerne velkommen til et hyggelig og flott nabolag. Naboene er imidlertid opptatt av at fortetting ikke må gå på bekostning av bokvalitetene til de som er etablert i området fra før. Videre er naboene opptatt av at ny bebyggelse må tilpasses landskapet og eksisterende utbyggingsstruktur i området.

Etter naboenes syn utfordrer prosjektet landskapsbildet grunnet sitt volum og sin svært eksponerte beliggenhet. Naboene støtter kommunens vurdering og mener det er åpenbart at en bolig med plassering og utforming som antydnet i oppstartmeldingen, vil bli svært eksponert og ruvende i et sårbart strandsoneterreng.

For eierne av tomtene Soloddveien 64 og Soloddveien 68 vil en bolig som skissert gi direkte og følbare ulemper i form av sjenerende innsyn, tap av utsiktskorridorer og følelse av innestengthet.

For at naboene skal opprettholde sine bokvaliteter bør kommunen stille krav om maks mønehøyde 7,5 m. I tillegg bør ikke ny bolig oppføres nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse. Å bygge en ny bolig ca. 13 m nærmere sjøen enn eksisterende bygg utfordrer både strandsonehensyn og nabohensyn. Naboene krever derfor at det i planarbeidet tas inn en byggegrense som følger vegglivet til eksisterende fritidsbolig. Ideelt sett bør et større område enn i dag reguleres til friområde.

AV: For det første vil enkelte av de naboene som Illstad representerer ikke være berørt av hvor bygget blir plassert på tomten eller hvor høyt eller stort bygget blir. For det andre oppleves det nærmest useriøst når naboer som selv har bygd ut sine tomter på tilsvarende måte, nå er opptatt av strandsonehensyn. Vi legger til grunn at det er ønsket om å opprettholde egen utsikt og å redusere mulighetene for innsyn som egentlig ligger bak bekymringen for strandsonen.

Det er frimodig av naboene på hver side å kreve at ny bebyggelse skal trekkes tilbake til den nåværende fritidsboligen og at friområdet må utvides, når de selv har utnyttet nærmest hele sitt tomteareal ut til formålsgrensen mot sjøen.

Bildet under viser at den planlagte boligen på Soloddveien 66 vil ligge omtrent på linje med nabohusenes fasadeliv (markert med rød stiplet linje). Terrassen mot syd blir liggende betydelig lenger tilbake fra sjøen enn nabohusenes terrasser (markert med rød stiplet linje).

Bildet er tatt ut, da det ikke lenger er relevant. Planforslaget er revidert og regulert byggegrense er trukket tilbake til eksisterende bebyggelse.

Adv. Lise Illstad viser videre til at tidligere eier av Soloddveien 66 søkte om og fikk godkjent riving av den hytta som i dag står på eiendommen, samt til oppføring av ny bolig med bileilighet, garasje, basseng, murer mm. Etter klage fra eierne av Soloddveien 64 fattet politikerne vedtak om at klagen delvis ble tatt til følge, ved at det ble stilt vilkår om at boligen skulle trekkes 6 m tilbake på tomta og senkes til maks mønehøyde kote 16. Klagen ble stilt i bero av Teknisk utvalg som anmodet tiltakshaver om å sende inn en ny søknad og endrede tegninger. I de nye tegningene ble mønehøyden redusert til k. +17,06 og bygget trukket ytterligere inn fra sjøen. Illstad konkluderer med at politikerne allerede for drøye 10 år siden har tatt stilling til hva terrenget tåler og hvilke hensyn som bør tas på denne tomten

AV: Iht. skisseprosjektet for ny bolig på tomten Soloddveien 66 er gesimshøyden angitt til k. +16,92, som altså er lavere enn k. 17,06. Hva som menes med «ytterligere inn fra sjøen» er heller ikke konkretisert. I og med at klagen ikke ble behandlet, kan det

heller ikke hevdes at politikerne tok stilling til klagen da tidligere eier søkte om utbygging av tomten.

Bygget er trukket tilbake. Forslag til ny maks mønehøyde er satt til kote +17,9 m.o.h.

Adv. Illstad finner grunn til å påpeke at det framstår spesielt at utbygger har valgt å detaljprosjekttere tiltaket før utarbeidelse og vedtakelse av reguleringsplan. God planlegging tilsier at man først foretar en analyse og kartlegging av hvilket utbyggingsvolum med videre et område tåler, og deretter utarbeider en reguleringsplan som hensyntar viktige tema fra analysen, og til slutt sender inn byggesøknad som tilpasser seg de utbyggingskriterier som reguleringsplanen tillater.

AV: Det er ingen faste regler for hvor detaljert en detaljregulering skal være eller hvordan forslaget utarbeides og fremmes. I dette tilfellet har arkitekten gjort en grundig vurdering av tomtens potensiale og muligheter, og på grunnlag av dette foreslått en utbygging som søkes klarert gjennom en reguleringsprosess.

Samordning av skisseprosjekt og regulering gir mulighet for en eksakt og forutsigbar regulering, og er fullt ut en hensiktsmessig reguleringsform.

Når det gjelder kommunens merknad om lekeplass, stiller naboene spørsmålstegn ved om kommunen kan pålegge utbygger av en privatbolig å sørge for etablering av lekeplass før utbygging. Det forutsettes uansett at naboene ikke vil bli påført utgifter knyttet til ev. opparbeidelse av lekeplass.

AV: Lekeplass F2 ble regulert i planen for *Vesøen båtbyggeri og trevarefabrikk*, men det ble ikke sørget for at plassen ble gjennomført i forbindelse med utbygging av området. Vi er enig i at det ville vært urimelig og ikke et ansvar for utbygger av tomten Soloddveien 66 å sørge for og ev. bekoste gjennomføring av lekeplassen nå mange år senere. Dette har også planenheten kommet fram til etter meldingsrunden.

På tilsvarende måte stusser naboene over kommunens merknad knyttet til snuplassen og veien inn til snuplassen, der kommunen viser til at veianlegget må reguleres iht. veinormalen.

AV: Også når det gjelder kravet om å regulere nødvendig utvidelse av Soloddveien for å oppnå kommunal standard med tanke på kjørebanebredde, sideareal, sikt mv., har planenheten kommet til at dette vil være et urimelig krav.

Naboene mener at tilgangen til friområdet er vel ivaretatt gjennom det eksisterende tråkket fra Guldmandsveien og ut til Vesøyneset. Denne traséen er allerede opparbeidet og tatt i bruk.

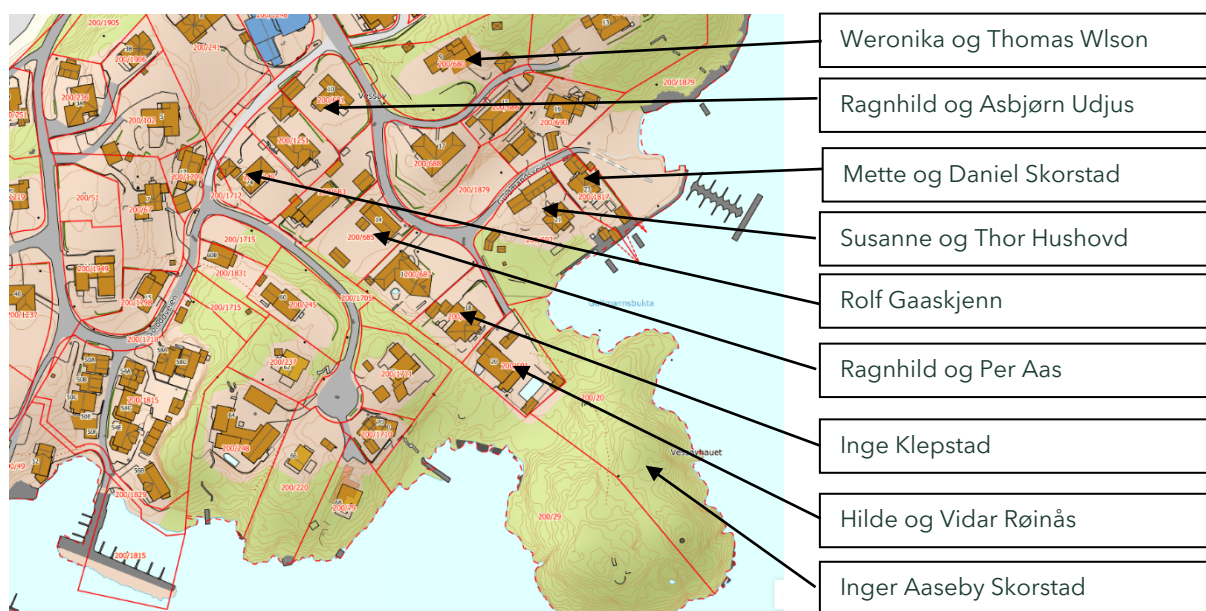
AV: Vi er enige med naboene i dette og har derfor heller ikke foreslått tiltak innenfor de regulerte friområdene.

Det er etter offentlig ettersyn lagt inn bestemmelsesområde og bestemmelser knyttet til framføring av en kyststi.

Naboene avventer et endelig plankart i saken, men varsler allerede nå at de vil kunne påklage et planvedtak som ikke ivaretar hensynet til eksisterende beboeres bokvaliteter og hensynet til landskapsbildet i området, både sett fra land og fra sjøen.

- Hilde T. Røinås – e-post 22.03.23

E-posten med vedlegg er sendt på vegne av følgende beboere i Guldmandsveien (heretter Beboerne):



Beboerne stiller seg uforstående til at detaljregulering av tomten 200/220 kan begrunne ny regulering av det allerede regulerede friområdet på Vesøyneset. Tomten ligger adskilt fra Vesøyneset og omreguleringen har derfor ingen innvirkning hverken på Vesøyneset eller allmennhetens tilgang til det regulerede friområdet.

Når det planlagte tiltaket på tomt Soloddveien 66 ikke går ut over det som er regulert til friområde på egen tomt, stiller beboerne spørsmål ved hvorfor tiltakshaver av Soloddveien 66 skal pålegges en slik omfattende og tilsynelatende unødvendig regulering.

Friområdet på Vesøyneset er allerede godt opparbeidet og etablert med tursti fra Guldmandsveien, og benyttes daglig av turgåere i området. Atkomsten til Vesøyneset er skiltet og stien markert med stolper. Det er også mulig å ta seg rundt Vesøyneset og inn på regulert friområde på Soloddveisiden. Atkomst er dermed sikret fra begge sider gjennom eksisterende regulering.

En av kvalitetene ved området er at friområdet er urørt og naturlig, noe som er sikret gjennom eksisterende plan og som samtidig gir allmennheten full tilgang.

Eventuelle tiltak på Vesøyneset eller terrenginngrep for å endre den eksisterende atkomsten fra Soloddveien, vil innebære et uheldig inngrep i det som i dag er urørt natur. Atkomsten til Vesøyneset fra Guldmandsveien er tilrettelagt i overenskomst med grunneier og tilgrensende naboer og fungerer bra.

Det anmodes om at friområdet på Vesøyneset tas ut av planavgrensningen for 200/220. Beboerne varsler om at de vil motsette seg en omregulering.

Naboene har ingen merknader til tiltak som gjelder lekeplass, vei og avkjørsler, i og med at dette er forhold som gjelder bomiljøet i Soloddveien – med mindre det er snakk om at veien utvides mot nordøst som vil kreve areal av eiendommene som sokner til Guldmands-veien.

Beboerne ønsker selvfølgelig at nye eiere av Soloddveien 66 skal få realisert sine planer og ønsker dem velkommen til nabolaget.

AV: Vi er enig i det beboerne skriver og mener at det i utgangspunktet ikke er behov for en ny regulering av friområdene i den eldre reguleringsplanen. Det er så vidt vi har oversikt over, ikke formelt grunnlag i noen kommunale vedtak eller plan-dokumenter for å foreslå nye tiltak i den hensikt å bedre eller endre allmennhetens tilgjengelighet til Vesøyneset. Dette syntes derfor å være en ide/tanke som planenheten har lansert på eget initiativ uten politisk forankring.

Gjeldende regulering inneholder heller ikke målsettinger eller planlagte tiltak for å sikre eller bedre allmennhetens tilgang. Vi mener derfor at det ikke har vært andre intensjoner med grøntområdene i planen enn å bevare området slik det ligger fra naturens side.

Dersom det likevel er slik at kommunen i dag har et ønske om å tilrettelegge området i større grad enn tidligere eller ev. har forsømt seg i forhold til tidligere muligheter for å få regulert og gjennomført tiltak, mener vi det er svært urimelig å pålegge en enkelt utbygger å «reparere» på dette og å sørge for tiltak som naturlig hører hjemme i en mer overordnet og bredere planprosess i kommunal regi.

11. Behandling og revisjoner

11.1. Første gangs behandling i Teknisk utvalg 19.03.24 sak 24/48

Planforslag datert sist 15.11.23 ble behandlet 1. gang av Teknisk utvalg i møte 19.03.24 med følgende vedtak mot 3 stemmer:

Teknisk utvalg vedtar, i medhold med plan- og bygningsloven § 12-10, å legge ut forslag til detaljregulering for Soloddveien 66 med følgende endringer:

- Tilleggspunkt i reguleringsbestemmelse 2.1:
Maks utnyttelse av eiendommen er 42%, inkludert parkeringsarealer.
- Reguleringsbestemmelse § 2.3 endres til:
Områdene SMS1 – SMS2 nyttes til brygger for om bord- og ilandstigning, og til opphold for bad og soling. Badetrapper og innretninger for fortøyning er tillatt.
Brygger SMS1 og SMS2 skal skiltes med om at friområdet er åpent for allmenn ferdsel.
- Tilleggspunkt i reguleringsbestemmelse § 4.1 andre avsnitt:
Rekkverk / håndløpere skal utføres i naturtilpasset farge.
- Nytt punkt:
6. Rekkefølgebestemmelser
6.1 Tilstrekkelig slokkevann for området BF1 må sikres

11.2. Revisjon 22.03.24

Planforslaget (bestemmelsene) er revidert 22.03.24 iht. vedtaket i Teknisk utvalg 19.03.24.

11.3. Revisjon 30.04.25

Byggegrense er trukket tilbake til eksisterende hytte for bebyggelsen, og eksisterende terrasse for terrengbearbeiding og mindre utomhus-tiltak.

Det er lagt inn bestemmelsesområde for terrengarbeider og hagetiltak med egen byggegrense.

Eksisterende furutre er lagt inn i plankartet som *tre som skal bevares*, og det er laget bestemmelser for marksikring i anleggsperioden.

Bestemmelsesområde for bevaring av kulturminner er byttet ut med en hensynssone H570- bevaring kulturmiljø. Registrert installasjon på tomta med kulturminneverdi fra annen verdenskrig er innmålt, omtalt i planbeskrivelsen og hensyntatt.

Det er lagt inn maks. tillatt BYA i % på plankartet og i m² i bestemmelsene. Det er lagt inn maks tillatt BRA i bestemmelsene.

Alle illustrasjoner i planbeskrivelsen er oppdatert etter justert skisseprosjekt.

Det er lagt inn et bestemmelsesområde for skilting og tilrettelegging for kyststi etter innmålt trasé.

Bestemmelse om solcellepanel er tatt bort - planen er ikke til hinder for oppføring av solcellepanel.

Bestemmelse om sedum-tak er fjernet etter tilbakemelding fra kommunen. Det er planlagt bebyggelse med sedum-tak, og planen vil ikke være til hinder for dette.

11.4. Revisjon 20.05.25

Det er satt inn bestemmelse om at det tillates saltak, pulttak og flatt tak. Maks mønehøyde er rettet til maks møne-/gesimshøyde tilsvarende kote +17,50.

Det er satt inn rekkefølgebestemmelse om at sløkkevann for BF1 må sikres før det kan gis igangsettingstillatelse.

Planbeskrivelsen s. 30: «Det nye bolighuset på tomten Soloddveien 64» er rettet til Soloddveien 66.

Det er satt inn avkjøringspil til Soloddveien 68.

Byggegrenser er justert slik at de følger prosjektert bolig.

11.5. Revisjon 24.06.2025 – etter kommunestyrets vedtak 19.06.2025

KV2 er utvidet til å inkludere avkjørsel med avkjøringspil for adkomst til Soloddveien 62.

Byggegrense er satt 4 meter fra nabogrenser.

Maks gesims-/mønehøyde er satt til kote +16,95.

Det er lagt inn bestemmelse om at det benyttes naturfarger på fasader i brunt/grått.

Det er lagt inn bestemmelse om det ikke kan sprenges eller gjøres terenguttak i bestemmelsesområde #2.

Det er lagt inn rekkefølgebestemmelse om fjerning av rekkverk i grøntområde GF3 før det kan gis ferdigattest.

Planbeskrivelsen er oppdatert med reviderte kartutsnitt, og tekst er justert slik at den er i tråd med endringer i kart og bestemmelser.

12. Vedlegg

- Estetisk redegjørelse datert 10.07.23
- Skisseprosjekt for ny bolig på tomt Soloddveien 66
- ROS-analyse

