

**Reguleringsendring etter forenklet prosess, § 12-14 -
Fevikkilen Øst – Verkstedveien
GB 50/174, 175 og 183 – GRIMSTAD KOMMUNE**



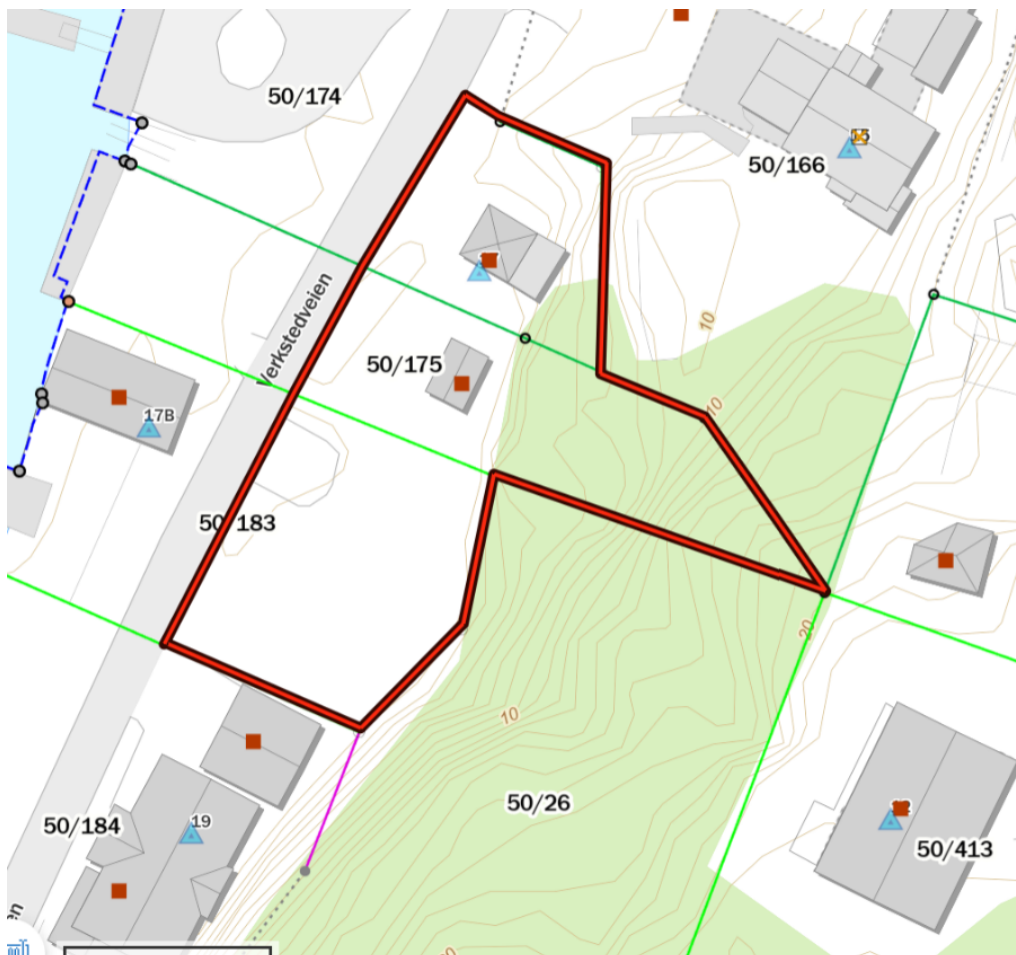
Kristiansand 07.07.2024, revidert 12.02.2025

Innholdsfortegnelse

1. Formål og bakgrunn.....	2
2. Dagens situasjon	4
3. Ny situasjon	10
4. Varsling	14

1. Formål og bakgrunn

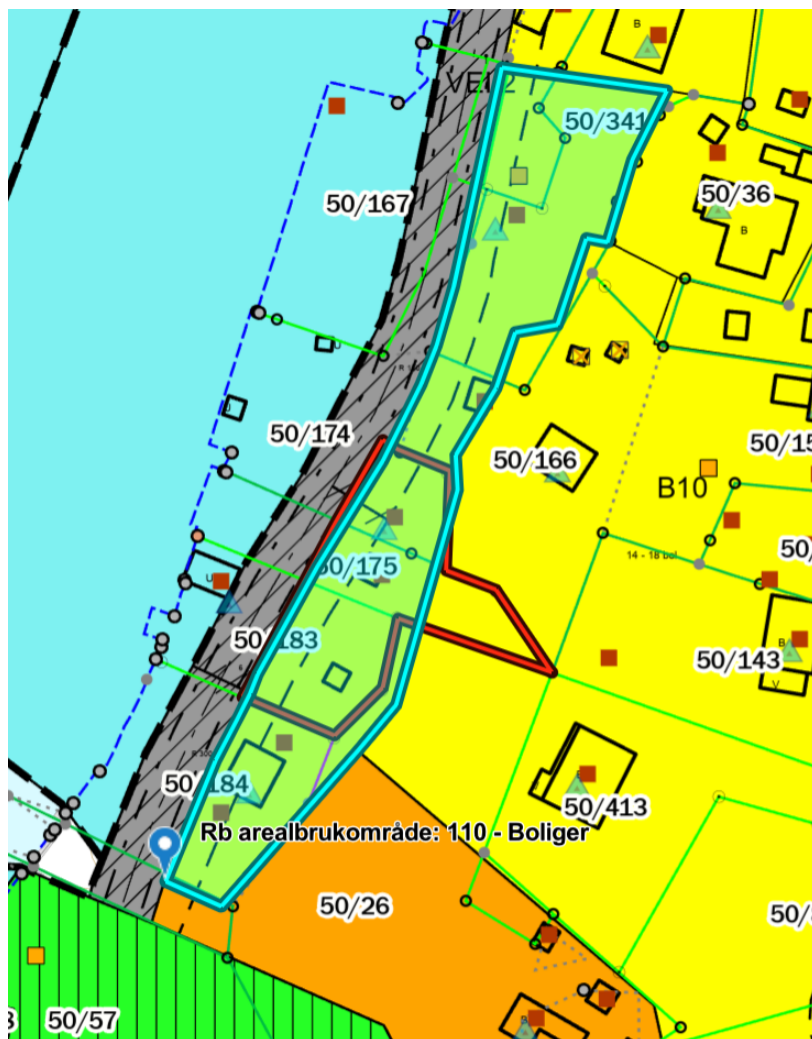
Det er ønskelig å bygge et bolighus på eiendommene GB 50/175, 50/183 og 50/174.



Figur 1: Situasjonsplan med involverte eiendommer GB 50/174, 175 og 183 (markert med rødt).

For nevnte eiendommer gjelder to reguleringsplaner. Vestsiden av eiendommene (sjøsiden) inngår i reguleringsplan for Fevikkiln (vedtatt 05.02.1980), og østsiden (landsiden) i reguleringsplan for Fevikkiln Øst (vedtatt 09.11.1992).

Omsøkte reguleringsendring gjelder kun i reguleringsplan for Fevikkiln Øst.



Figur 2 Kart med avgrensning av B15. 3 omsøkte eiendommer markert med rødt.

Eiendommene er regulert for bolig med feltnavn B15, markert innenfor turkis linje på figur ovenfor. I bestemmelsene punkt 1.1 står det boligformål B1-B14. Det skulle stått B1-B15. Dette beror sannsynligvis på en feil på tidspunktet hvor reguleringsplanen ble vedtatt. Eiendom GB 50/175 går inn i delfelt B10

Bakgrunnen for reguleringsendringen er at Fylkesmannen i Agder i forbindelse med søknad om oppføring av bolig på GB 50/183, konkluderte med at den gjeldende reguleringsplan ikke ga grunnlag for utbygging, da den for delfelt B15 manglet angivelse av utnyttelsesgrad, samt at det ikke

var angitt byggegrense mot sjø.

Ved gjennomgang av de arkiverte dokumentene fra planarbeidet for gjeldende reguleringsplan fra 1992, fremgår det at bygningsrådet på siste møte, kort forut for vedtakelse av planen, gjorde en del endringer for delfelt B15 som ikke ble riktig rettet opp i plankart og bestemmelser da planen ble vedtatt. Delfeltet ble bl.a. endret fra Næringsområde N2 med 100% utnyttelse, til boligområde B15 uten angivelse av eksakt utnyttelsesgrad.

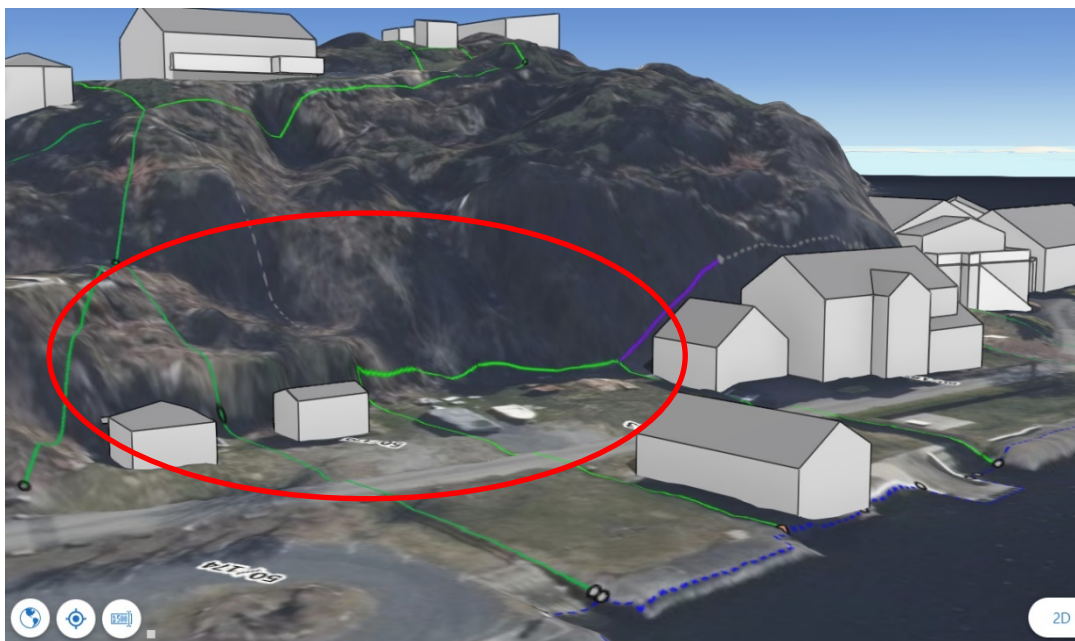
Også bestemmelser rundt veien ble endret på samme møte, og disse endringene ble beskrevet i både reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.

Grimstad kommune legger tolkninger fra departementet og en klagesaksbehandling fra Statsforvalter til grunn og vil derfor anbefale å utarbeide en reguleringsendring etter pbl § 12-14 slik at reguleringsplanen gir en hjemmel for å kunne bygge som omsøkt.

2. Dagens situasjon

Planområdet er i dag stort sett ubebygd. Planområdet består av 3 eiendommer hvor det er et garasje/anneks på GB 50/174 og 175, mens det for GB 50/183 ikke foreligger noe bebyggelse. Alle 3 eiendommer grenser til sjøen, det vil si at eiendommene strekker seg ut over planområdet. For GB 50/183 er det en hytte som ligger på sjøsiden av Verkstedveien.

Fevikkilen inngår i et populært turområde for allmenheten med bl.a. båthavn og tilgang flotte badestrender. Området har et maritimt preg og er spesielt populært sommerstid med hyttefolk og fastboende og yrende liv i båthavna.



Figur 3: 3D-kart fra kommunen som viser aktuelle eiendommer som planlegges utbygget innenfor rød markering. Bygg som ligger innenfor rød sirkel, er eksisterende bygninger.

Omsøkte eiendommer ligger på ca. +1.35 (ihht målinger utført av Landmåler Sør i 2018), mens bolighus ovenfor nevnte eiendommer (øverst til venstre på bildet ovenfor) ligger på ca. +23.



Figur 4 Verketstveien som en del av Fevikilen har et maritimt preg og et yrende liv sommerstid.

Det er noe eldre bebyggelse i nærheten av planområdet som på bildet under. Her sees et av husene som i kart fra 1923 (Kulturhistorisk stedsanalyse for Fevik, Henning Larsen 2021) er definert som eksisterende bebyggelse.



Figur 5 Eldre bebyggelse som ligger langs Verketstveien på vei ut til planområdet



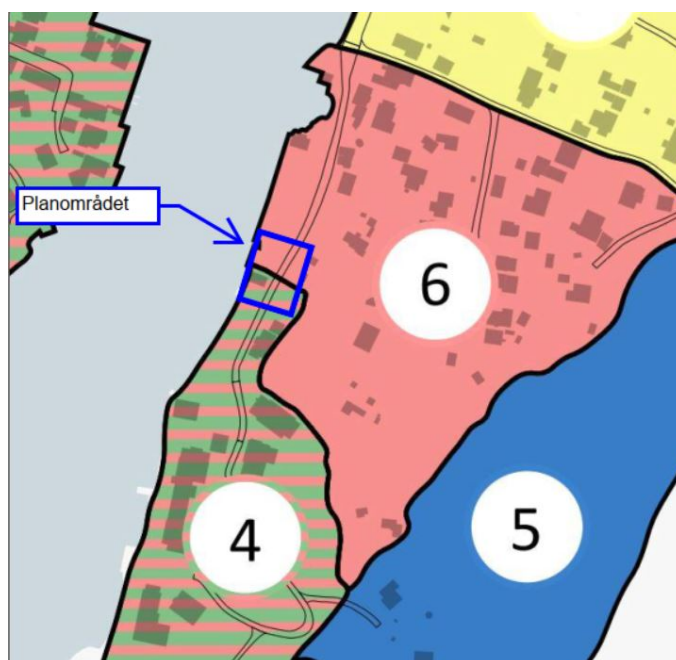
Figur 6 GB 50/183 til høyre i bildet og GB 50/175 omtrent der hvor campingvogna står



Figur 7 GB 50/183 til venstre i bildet med eksisterende hytte, åpen gressplen til høyre for hytta tilhører GB 50/175.

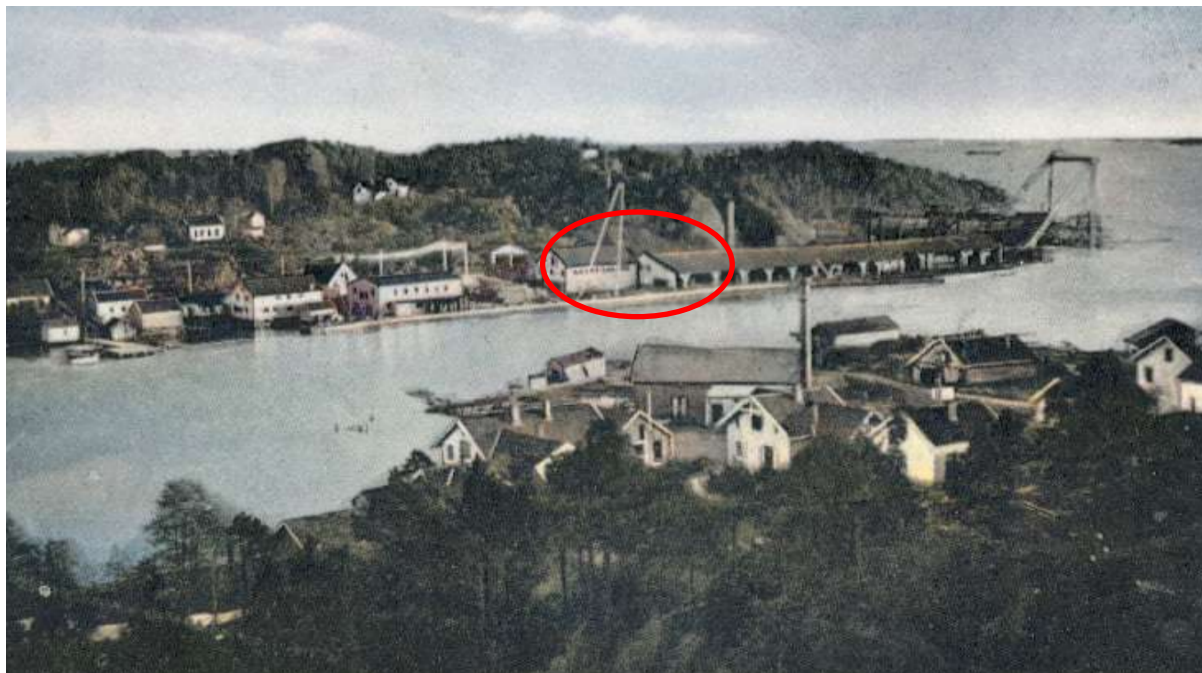
2.1 Historisk situasjon

Området er også en del av en viktig historie om industri og skipsbygging. Planområdet inngår i et område som har høy verdi kulturhistorisk sett i forhold til skipsbyggerindustrien. På figur nedenfor ser man at planområdet ligger mellom et område som i den kulturhistoriske analysen er definert som Kulturhistorisk viktig område knyttet til verftsindustrien (nr. 4 på figur nedenfor) - få kulturminner er bevart i området. Innenfor rødt område (nr. 6 på figur nedenfor) finnes det mange verdifulle kulturminner med lav tålegrense for endring. Enkelto objektene vil også samlet utgjøre en viktig sammenheng og større helhetlig kulturhistorisk miljø. Innenfor området vil det likevel kunne finnes bygg med lavere verdi og større tålegrense for endringer.



Figur 8 Utsnitt av kart kulturhistorisk stedsanalyse Fevik - Vurdering verneverdi - Fevik Nedre

I perioden 1890-1924 var glansperioden for Jernskipsbyggeriene. Da var det et nasjonalt industrisamfunn i Fevikkilen med skipsverft på begge sider av kilen. Den østligste siden av kilen bestod av en større kran helt ytterst og et verksted lenger inn. Mye av bebyggelsen fra denne tiden finnes i mindre grad i dag. Men det kan forekomme rester av gammel bebyggelse ved graving i området.



Figur 9 Foto ca. 1910-1920. Sørlandets skibsbyggeri med tilhørende industribebyggelse på østsiden av kilen. Ca. plassering av planområdet er markert med rødt. Kilde postkort

2.2 Plansituasjon

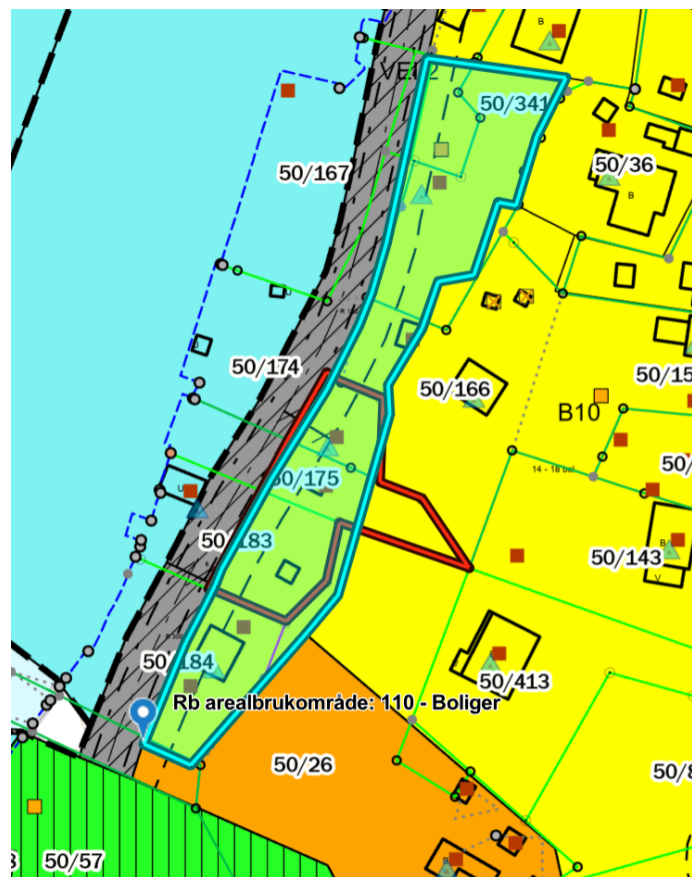
Gjeldende reguleringsplan for området er Fevikkilens Øst, vedtatt i 1992, sist endret i 1996.

Reguleringsplanen gjelder for hele den østre heia øst for Fevikkilens. Det er et stort planområde med både bolig, fritidsbebyggelse og friområder.

For GB 50/175, GB 50/183 og GB 50/174 (landsiden av veien) er formålet bolig og området er benevnt med B15, mens på sjøsiden i gammel plan er arealet regulert til avkjørsel og havneområdet. NB: Arealet på sjøsiden av veien inngår i en annen reguleringsplan (Regplan Fevikkilens vedtatt 5.2.80) Mellom areal for ønsket boligplassering og sjøen, går eksisterende kjørevei inn til bl.a Bagatell Camping, men denne er privat og eid av de enkelte grunneierne langs veien. Arealet er regulert som felles avkjørsel. Formålet har en bredde på 10 meter. Asfaltert kjørevei har en bredde på ca. 4 meter.

Det er regulert inn en byggelinje som ligger 10 meter fra senterlinje vei i regulert veiformål. Det er ikke senterlinje i gjeldende vei. Som det vises på figur nedenfor, er regulert avkjørsel mye bredere enn dagens kjørevei, samt at det kan virke som at sjøen går lenger inn på land enn det faktisk gjør. Det kan se ut som hytta på GB 50/183 delvis ligger i sjøen.

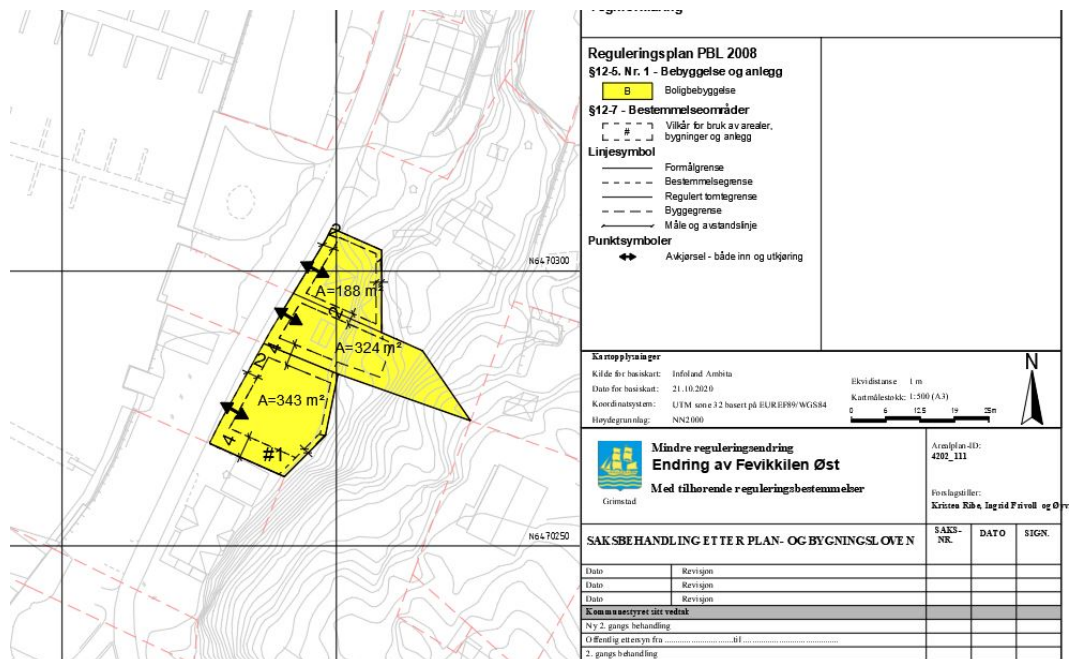
I gjeldende kommuneplan fra 2019 er omsøkte areal avsatt som boligbebyggelse. Jamfør kommuneplanens bestemmelser og byggehøyde i forhold til havnivå, er nedre byggehøyde for boareal kote 3.



Figur 10 Gjeldende plankart

3. Ny situasjon

Forslag til plankart

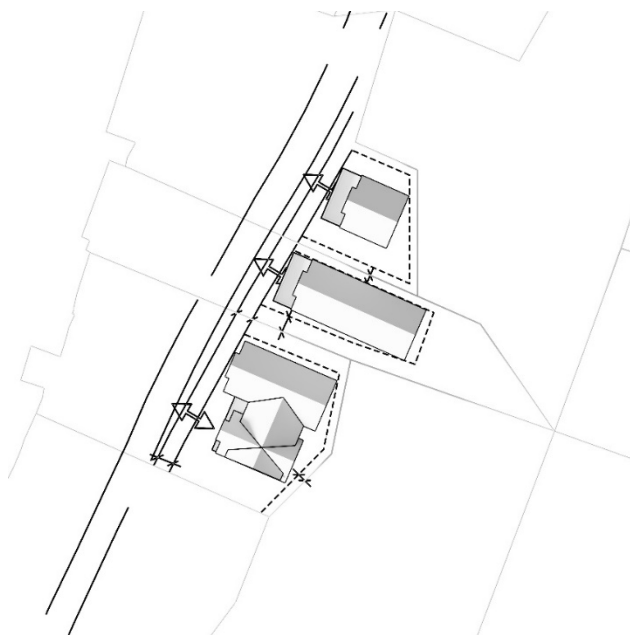


Figur 11 Forslag til plankart

Det er ønskelig å sette opp 1 bolig på GB 50/183, 1 bolig på GB 50/175 og 1 bolig på GB 50/174 innenfor B16. Som nevnt over beskrives det at B15 mangler utnyttelsesgrad og byggegrense mot sjø. Det er flere eiendommer innenfor B15, men i dette forslaget til endring inngår kun eiendom GB 50/174, 175 og 183. Derfor får disse tre eiendommene et nytt delfelt B16, mens B15 fortsatt vil bestå, men uten utnyttelsesgrad og byggegrense mot sjø.



Figur 12 Visualisering av planlagt bebyggelse markert med rødt (Rambøll)



Figur 13 Situasjonsplan (Rambøll)



Figur 14 Visualisering av planlagt bebyggelse. Kilde: Rambøll

Forslag til bestemmelser

Tillegg til gjeldende bestemmelser, nytt punkt 1.1.5.

1.1.5 - B16

- Innenfor B16 kan det bygges tre eneboliger, 1 boenhet på GB 50/174, 1 boenhet på GB 50/175, og 1 boenhet på GB 50/183.
- For B16 gjelder en utnyttelsesgrad på BYA 45% for eiendommene GB 50/174, 175 og 183.
- Bygningene skal ha saltak. Det tillates mindre takopplegg eller låvekvist.
- Bygningene skal oppføres i tre, og med stående kledning, der kledningen skal være i fargene hvit, rød eller oker. Bygninger skal harmonere med eksisterende bebyggelse og område.
- Garasjer som bygges sammen med bolighuset kan ha skråtak eller flatt tak med takterrasse.
- Adkomst-pil kan justeres i forbindelse med detaljprosjektering av ny bolig, garasje og adkomst.
- Parkeringsplasser skal avsettes på egen tomt. Det avsettes 2 biloppstillingsplasser pr bolig på over 65 m² og 1 biloppstillingsplass pr bolig på 65 m² og mindre.
- Byggegrense mot sjø er det samme som byggegrense mot vei for delfelt B16.

- Det foreslås et nytt punkt 9 om bestemmelsesområde. Dette går på et bestemmelsesområde som tillater mindre forstøtningsmurer, gjerder, leegger, bod, pergola, trapp, drivhus og hekker kan plasseres utenfor byggegrense og i formåls-/tomtegrense. Det foreslås at garasje kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense. Garasjer som bygges sammen med bolighuset kan ha skråtak eller flatt tak med takterrasse.

Utnyttelsesgrad:

Spesifisering av utnyttelsesgrad mangler for delfelt B15 i gjeldende reguleringsplan Fevikilen øst. Det er små boligeiendommer (300 – 400 m²) i nærområde med veien som en begrensning på den ene siden og fjellet på den andre siden. Tomtestrukturen i dag er omtrent slik den var da gjeldende reguleringsplan ble laget på midten av 1990-tallet. Tiltakshaver argumenterer for en utnyttelse på ca. 45% for tre av eiendommene og selv om dette er en dobling i forhold til gjeldende reguleringsplan, vil det harmonere med omkringliggende eiendommer. Lenger øst (Lille Bergen) er det eiendommer med en langt høyere bygningsflate enn omsøkte eiendommer, men her er det også større eiendommer.

Estetikk

Planområdet ligger sentralt til på Fevik og godt synlig fra sjøen. I tillegg har området en historisk betydning som skipsverftsindustri, med den gang store og høye bygninger. Det er derfor viktig med bebyggelse som harmonerer med eksisterende bebyggelse og byggeskikk. Planlagt bebyggelse vil ha saltak, stående kledning og en spiss takvinkel.

Adkomstvei:

Adkomst til eiendommene vil være fra Verkstedveien og er vist på plankartet med en adkomstpil. Dette er en privat vei, opparbeidet til en bredde på 3,0-3,5 m, der den enkelte grunneier eier den delen av veien som går gjennom sin eiendom. Veien er regulert til felles adkomst, men veien er ikke endret i henhold til gjeldende regulering og inngår heller ikke i forslag til endring. og har hatt uendret bredde i flere tiår.

Byggegrense mot vei:

Byggegrensen mot vei flyttes og settes i samme avstand fra vei som den øvrige bebyggelse langs Verkstedveien innenfor B15 har fått tillatelse til. Fra krysset med Heiabakken og ut til grensa til Bagatell Camping er samtlige bebygde eiendommer på østsiden av veien oppført med en avstand til eksisterende vei på rundt 2 meter, bortsett fra en eiendom der det er oppført en sammenhengende mur på denne avstanden. Også ut fra momentet om at eiendommene skal harmonere i forhold til hverandre, fremstår det som særs naturlig at disse tre eiendommene følger den samme byggegrense som de øvrige bebygde eiendommer langs hele Verkstedveien.

For å få plass til en fullverdig bolig på GB 50/174, vil det også være nødvendig, og en stor fordel at grensa settes på 2 meter.

Det er derfor naturlig at de ennå ikke utbygde eiendommene i delfeltet - både utfra estetiske og praktiske hensyn - kan bebygges i samme avstand og byggegrense mot vei som de øvrige eiendommer representerer. Byggegrense foreslås derfor satt til en avstand på 2 m fra regulert veiareal.

Ved vedtakelsen i 1992 av gjeldende reguleringsplan, ble det i forbindelse med at endringer ble foretatt vedtatt følgende i pkt 7.1.3:

«Overtakelse til kommunalt vedlikehold og drift gjelder ikke Verkstedveiens strekning fra vegdelet ved Fløddavegen til grensen mot Bagatell Camping.»

I planbestemmelsene i gjeldende reguleringsplan fra 1992, (offentlige trafikkområder/felles adkomster, andre avsnitt), står det videre:

«Dette gjelder dog ikke Verkstedveien mellom Fløddavegen og Bagatell Camping, fordi snuplassen nærmest Bagatell er strøket fra planforslaget. Om noen av brukerne ønsker utvidelse av vegen, kan de gjøre dette på egen grunn.»

Ingen av eierne av eiendommene i delfelt B16, som veien går gjennom, ønsker at den skal utvides. Dette er et sterkt moment som understøtter at byggelinje mot den private veien kan settes på 2 meter – i harmoni og likhet med eiendommene som ligger både på nordsiden og sørsiden av delfeltet.

Byggegrense mot sjø:

Byggegrense mot sjø er ikke angitt i gjeldende reguleringsplan og heller ikke i kommuneplanen. Denne byggegrensen er nå angitt i planforslaget, og følger samme linje som byggegrensen mot veien for delfelt B16.

Avstand til nabogrenser:

Boligbebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som er angitt i planforslaget. Det er mellom flere av tomteeierne inngått gjensidige avtaler om tillatelse til å bygge i henhold til disse.

Det foreslås at byggegrensen mot GB 50/26 mot fjellet i øst settes til 1 m. Det ansees som en stor fordel at bygningene kan plasseres så langt inn mot det bratte fjellet som mulig, og dette vil ikke gi vesentlige negative konsekvenser for naboeiendommene med hensyn til sol, lys, luft eller utsikt. Mot sør settes byggegrense til 4 meter når det gjelder bolighus, men at garasje kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense (hjemmel for dette i bestemmelsesområde).

Høyder:

Maks mønehøyde er satt til kote 12 moh. Fjellet i bakkant er betydelig høyere enn det høyden på ny bebyggelse vil bli etter endringene av planen, og bebyggelsen vil i liten grad påvirke omliggende eiendommer og omgivelser negativt med tanke på lys, luft og utsikt, eller skape silhuettvirkning.

Det settes en nedre byggehøyde på overkant gulv til 2 meter over kart 0. I kommuneplanens bestemmelser er nedre byggehøyde 3 meter, men terrenget ligger ifølge oppmålinger fra Landmåler Sør på 1.35 m.o.h. For å unngå en disharmoni med nærliggende bebyggelse og omgivelser, mener tiltakshaver at en fornuftig kotehøyde settes på 2 meter.

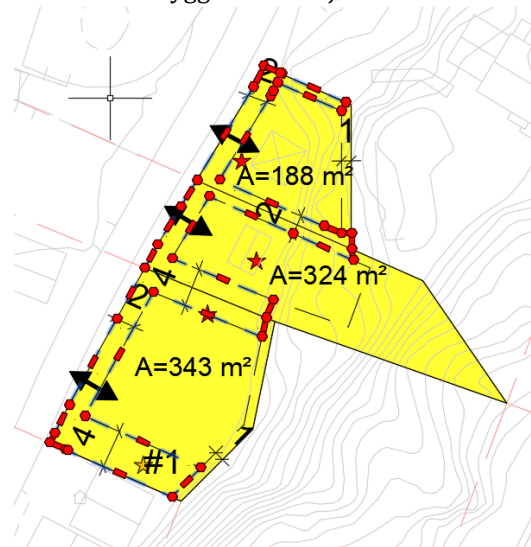
Takform:

Gjeldende reguleringsplan for Fevikkiln Øst setter ikke krav til spesifikk takform. I delfelt B16 ønskes saltak slik at nye bygninger skal harmonere og stå fint til eksisterende bebyggelse i det sjønære området. Mindre takopplett eller låvekvisst tillates

Vann og avløp: Alle 3 eiendommer er nå koblet til offentlig vann- og avløp.

Mindre tiltak på eiendommen

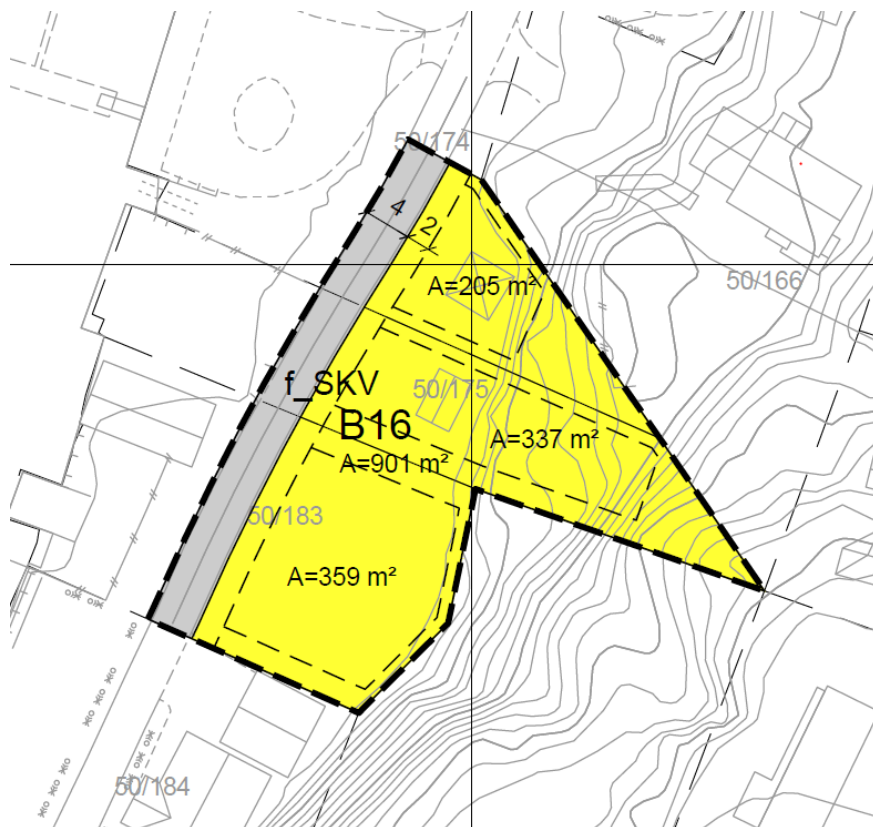
Det er lagt inn et bestemmelsesområde #1 for mindre tiltak som garasje, forstøtningsmurer, gjerder, levegger og hekker. Bestemmelsesområdet er lagt inn som et nytt element i bestemmelsen. Planområdet er i 100-metersbeltet og mindre tiltak utenfor byggegrense er i utgangspunktet ikke tillatt, derfor et bestemmelsesområde. En garasje kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense. Da har man anledning til å male eller vedlikeholde egen garasje uten å måtte stå på naboens grunn.



Figur 15 Bestemmelsesområde er markert med røde punkter.

4. Varsling

Forslaget til endring av planen ble sendt på høring 17.01.2022 med frist for merknader 04.02.2022. Planen ble sendt ut til naboer og berørte parter i henhold til varslingsliste mottatt av Grimstad kommune.



Figur 16 Plankart ved varsling (17.01.2022-04.02.2022).

Det har kommet 6 merknader til planforslaget; fra Statsforvalteren i Agder, fra Agder Fylkeskommune samt fra 4 naboer. Under følger en oversikt over hva merknadene gikk ut på, samt våre kommentarer og endringer for å imøtekomme disse

Agder Fylkeskommune

Positive til at saltak er takform, og skriver at intensjonen bak endringene i planen er gode. Oppfordrer til å bygge på terrengets premisser og at en er varsom med sprengning. Anbefaler at byggegrense på 50/175 derfor trekkes mot vest

Forslagstillers kommentar:

Byggegrense for denne eiendommen er nå trukket mot vest slik fylkeskommunen foreslår

Statsforvalter

Ber om varsomhet med sprengning i svaberg, og at kommunen vurderer om

byggegrense for 50/174 i den sammenheng skal innskrenkes.

Forslagstillers kommentar:

Eiendommen 50/174 har nå gjennomført grensejustering mot naboeiendom GB 50/166 slik at sprengning av bakkant kan begrenses. På nabo- eiendommen er det nå under oppføring en større bolig, der mye av det nevnte fjellet i forbindelse med gitte dispensasjon blir sprengt bort.

Ragnar Abrahamsen

Positive til planforslaget

Arild Abrahamsen

Positive til forslaget

Advokat Ilstad på vegne av Tom A. Ravnaas/ Fevik Maritime Leirskole/ Bagatell Camping

1. Bestrider at endringer kan behandles som forenklet prosess fordi vedtakelse av utnyttelse og byggegrense går ut over premissene. Negativ til at det kan oppføres tre nye boliger i 100-metersbeltet

2. Endringene vil gi uønskede virkninger for virksomhetene til Ravnaas;

a) Inngrep som reduserer fremkommeligheten på veien må ikke gjøres.

b) Veien er for smal og det er periodevist kaotisk.

c) Campingplass og leirskole forventer en betydelig utbygging i fremtiden på egen grunn

d) Nye utkjørsler er negativt for trafikksikkerheten

e) Mener gjeldende plan gir mulighet for fremtidig overtakelse av veien

f) Bygging nærmere 4 m fra grensa i øst kan gi skadevirkning for fremtidige planer for leirskolen

g) For stor utnyttelse av tomtene

h) Vann og avløp ikke avklart, nekter for påkobling til deres anlegg

Forslagstillers kommentar:

1. Angivelse av utnyttelsesgrad og vurdering av byggelinje mot sjø, er hovedhensikten med planen for å rette opp feil i eksisterende plan, og er satt utfra det som allerede er akseptert og oppført på naboeiendommene. I både kommune- og reguleringsplan er området avsatt til boligbebyggelse. Fevik er også definert som fortettingsområde i kommuneplanen. Verken Statsforvalter eller fylkeskommune – som skal ivareta regionale og nasjonale interesser iblant annet strandsonen - har merknader på valg av reguleringsprosess.

Jamfør plan og bygningsloven § 12-14, er det blant annet sagt følgende:

Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Forslagstiller kan ikke se at forslag til endring påvirker gjennomføring eller hoveddrammene i planen. Formål bolig fortsetter som i gjeldende plan, men nå med en utnyttelsesgrad og en byggegrense mot sjø. Verkstedveien inngår ikke i forslag til endring og forblir som den er i dag. Det er heller ingen viktige natur- og friluftsområder som blir berørt av forslag til endring.

2.a)

Planforslaget er nå justert slik at verken vei eller veiformål i gjeldende plan blir endret i forslag til reguleringsendring. Veien vil ikke bli innskrenket i forhold til det den har vært i mange tiår, og parkering skjer ikke på veien, men inne på den enkeltes eiendom. Det blir ingen inngrep som vil redusere fremkommeligheten på veien.

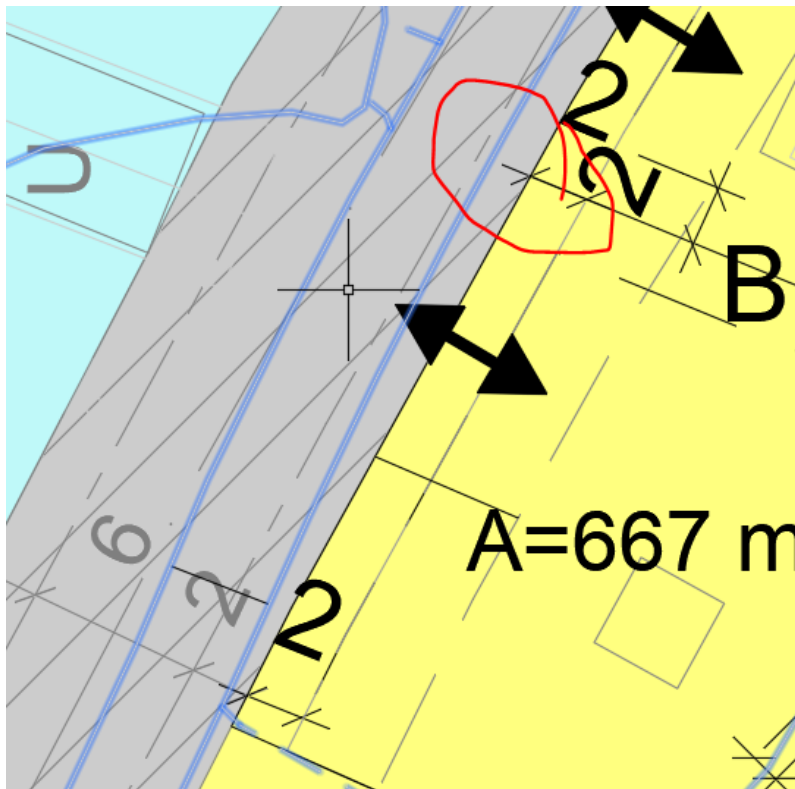
b) Ravnaas har selv valgt ikke å ha egnet snuplass for virksomhetene inne på egen eiendom. I den grad det er trafikale problemer sommerstid skyldes det dette. Videre kunne han lett avhjulpet trafikken ved å sette opp skilt ved innkjøringen til Verkstedveien når han har fullt belegg, slik andre campingplasser i kommunen gjør. Dette bør han gjøre, og også bli pålagt, av hensyn til de eiendommer som hans trafikk faktisk må kjøre gjennom.

c) Han selv vil bygge mer, men protesterer på at naboer som ønsker å bygge hus på egen regulert eiendom for bolig kan gjøre dette. Ravnaas må kjøre gjennom en rekke private eiendommer for å komme ut til sin eiendom, og må innrette sin virksomhet i forhold og hensyn til de faktiske omgivelser.

d) Strekningen gjennom disse tre eiendommer er en rett og oversiktlig vei, og allerede i dag har vi inn- og utkjørsel til den enkelte eiendom. Det blir ingen flere utkjørsler.

e) Gjeldene reguleringsplan har regulert veiene i planområdet som samleveier, adkomstveier og gang-/sykkelvei. Samleveiene har en regulert bredde på 10 meter, mens adkomstveien har en regulert veibredde på 7 meter. Fra byggegrense til byggegrense er det 20 meter på samlevei og 16 meter på adkomstveier. Det kan virke som at man har tatt godt i vedrørende veibredde ved utarbeidelse av reguleringsplan på begynnelsen av 90-tallet. I dagens situasjon er eksisterende veier smalere enn hva som er regulert og det er tydeligvis gitt tillatelse/dispensasjon til å fravike byggegrenser flere steder og noen plasser også fravikelse av formål ved oppføring av bygg. Det virker usannsynlig at man skal kunne gjennomføre reguleringsplanen med de regulerte veibredder og formål uten at det foretas en ny reguleringsplan for hele eller deler av området. For Verkstedveien (definert som Vei 2 i reguleringsplanen) er det også regulert veibredde på 10 meter og 20 meter fra byggegrense til byggegrense. Ut ifra antall boenheter som veien betjener og en campingplass, virker veibredder til å være i overkant av behovet. Dagens veibredde ligner mer på en adkomstvei A1 med en kjørebane på 4 meter pluss 0.5 meter grøft på begge sider. Dagens veibredde er målt i grunnkartet til 3.5 m. I forslag til reguleringsendring forholder man seg til gjeldende formålsgrenser mellom veiformål og boligformål, men man foreslår å redusere byggegrensen fra 5 meter til regulert vei til 2 meter til regulert vei (se figur nedenfor). I praksis er det for denne delen av eiendommen lenger ut til selve kjøreveien (vist med lyseblå linjer).

I bestemmelsene (pkt. 7.1.3) står det også at overtakelse til kommunalt vedlikehold og drift gjelder ikke Verkstedvegens strekning fra vegdelet ved Fløddavegen og til grensen mot Bagatell Camping» Grunneiere langs med veien kan gjennomføre regulert veibredde om ønskelig, men kommunen kommer ikke til å overta veien. Forslag til endring medfører ingen endring dersom man i fremtiden skulle ønske å øke kjørebanen.



Figur 17 En skisse for å beskrive forholdet til regulert veiformål (felles adkomst) og asfaltert vei (dagens vei i henhold til FKB-data).

f) Fjellet i østkant er svært bratt. Ravnaas har ikke adkomst til dette området, og det er helt urealistisk at han kan bruke dette fjellet til noen virksomhet for leirskolen. Det er også helt urealistisk med utbygging i dette bratte fjellet, både mtp avstand, geografi og ikke minst sprengning i strandsonen. Området er regulert til bolig, og det vil også kreves reguleringsendring hvis det skal brukes til næringsformål. Bygging nærmere grensa enn 4 meter, som foreslått i reguleringsendringen, slik at byggene blir trukket inn mot fjellet, vil kun medføre positive konsekvenser: Bedre og solrik kvalitet på uteområde, bedre parkeringsmuligheter, bedre sikt og trafikksikkerhet, bedre lys og luft mellom boligene. Dette vil ikke stride mot de hensyn det generelle avstandskravet i plan- og bygningsloven skal hensynta.

g) Det er ingen grunn til at utnyttelsesgraden for disse tre tomtene skal være mindre enn det kommunen har tillatt på naboeiendommene. De tre eiendommene i endringsforslaget strekker seg helt ned til sjøkanten og deres areal på vestsiden av veien er i kommunens arealplan også avsatt og farget gult for fremtidig boligbebyggelse

h) Både vann og avløp til eiendommene er nå sikret og på plass. Dette ble utført og anlagt våren 2023 etter vedtak/godkjenning fra kommunen og statsforvalter. Strømnettet til eiendommene ble samtidig forsterket av Å energi.

NB; Ravnaas klager på økt trafikk ved utkjørsler for våre eiendommer. Da GB 50/166 i ettertid søkte om dispensasjon for bygging av enebolig på sin eiendom med inn og utkjørsel fra Verkstedveien, hadde ikke Ravnaas merknader til dette. Hans klage mot oss bør derfor ikke tillegges tyngde, da det synes som at det er mer personavhengig hvem som søker enn reelle negative konsekvenser for nabolaget og trafikkbildet.

Rolf A. Holt

Positiv til reguleringsendringen og at det kan oppføres funksjonelle boliger på tomtene, og har ikke innvendinger til at BYA og avstand til vei er som på hans eiendom.

Har merknader til enkelte av reguleringsbestemmelsene:

1. Byggegrense mot 50/184 må fjernes, eventuelt endres fra 2 til 4 meter

2. Ikke enig i at mindre forstøtningsmurer/levegger mm skal kunne plasseres på tomtengrense

3. Høyder/takform

a) møne-/gesimshøyde bør settes til 9 og 7 meter

b) bygg har maks 2 etasjer, og en angitt takvinkel

c) bygg skal ha saltak, og «som hovedregel» må tas bort

Forslagstillers kommentar:

1. Byggegrensa mot 50/184 er nå endret til 4 meter og merknaden imøtekommet. I realiteten er da avstand fra Holth's gavl/vegg mot nord på bolighuset til nytt boligbygg på 50/183 økt til minimum 11,5 meter.

2. Det er helt naturlig at en på eiendomsgrenser kan sette opp gjerder og levegger mellom eiendommene, og at mindre nivåforskjeller i terrenget på disse små tomtene kan avgrenses med en mur og gi et best mulig planert uteareal. Arealeffektivt er dette en god løsning, og kan umulig ha negative konsekvenser for naboeiendommene, tvert imot.

3.a) Det er ønskelig å unngå vesentlig sprengning på tomtene. 50/175 har mot øst et platå på kote ca. 6 moh. Grunnen til at det er satt en kotehøyde på 12 meter, er nettopp for å unngå at bygningen der kan bli uforholdsmessig høy i forhold til de øvrige, men likevel kan gis mulighet til en god og funksjonell bolig på denne smale eiendommen. En kotebegrensning er i dette tilfellet det mest hensiktsmessige for å sikre en helhetlig og tilpasset bebyggelse til omgivelsene. Koten er også satt for å ta høyde for kommuneplanens krav om at boareal må være minimum 3 moh. Om mønehøyden blir marginalt høyere enn hos Holth, vil ikke dette gi hans eiendom – som ligger på sydsiden av planområde negative konsekvenser, og vil heller ikke være negativt for omgivelser i forma av tap av utsikt, sol eller innsyn, eller være til hinder for en god ønsket estetikk.

Eksisterende reguleringsplan har ingen bestemmelser om høyder, og plan- og bygningsloven regler med 9 meter mønehøyde og 8 meter gesimshøyde er gjeldende. Vi mener imidlertid - av grunner som nevnt ovenfor – at en kotehøyde er det mest hensiktsmessige for dette delfeltet. Det er ingen fornuft i å lage en mindre reguleringsendring som er innskrenkende i forhold til den gjeldende. I vårt område er det et høyt fjell uten bebyggelse i bakkant, og det kan ikke sammenlignes med bebyggelsen på vestsiden av Fevikilen, der det er svært mye bebyggelse å hensynta bakenfor.

b,c) Etter ønske fra Holth, samt for å sikre en kystnær arkitektur som harmonerer med omgivelsene, har vi satt inn krav om saltak. Dette må likevel ikke være til hinder for at det f.eks kan settes inn en låvekvisst eller takopplett som vi ser eksempler på bl.a. på Fevikpynten og på annen kystnær arkitektur. Vi ser ingen fornuft i en spesifikk takvinkel eller krav om etasjeantall. En visst form for arkitektonisk spillerom må det være, og i planen ellers er det ingen krav til dette.

Bygg skal ha saltak, og «som hovedregel» er etter ønske fra Holth fjernet fra forslaget. Det tillates mindre takopplegg eller låvekvisst.