

Stig Erik Ørum

From: arild abrahamsen <arild_abr@hotmail.com>
Sent: tirsdag 18. januar 2022 14:30
To: ribe
Subject: Re: Mindre reguleringsendring Verkstedveien

Hei det ser bra ut for oss

Sendt fra min iPhone

Den 17. jan. 2022 kl. 20.01 skrev ribe <k-ribe@online.no>:

Hei!

Vedlagt ligger planforslag til en mindre reguleringsendring for tre eiendommer i Verkstedveien på Fevik. Vi håper at dette ser greit ut for dere.

Mvh
Kristen Ribe

<Følgeskriv B15.pdf>

<Høring B16 Fevikkilen øst.pdf>



Kristen Ribe
Hamreheia 86 A
4631 KRISTIANSAND S

Dato: 04.02.2022
Vår ref: 22/04909-3
Deres ref:
Saksbeh.: Ingunn Dahlseng Håkonsen

Innspill til høring av endring av del av reguleringsplan for Fevikilen Øst i Grimstad kommune, jf. forenkla prosess pbl § 12-14

Viser til oversendelse 18.1.2022.

Saken gjelder endring av område B15 i reguleringsplan for Fevikilen Øst i Grimstad kommune. Planen er vedtatt i 1996. Eiendommene 50/174, 175 og 183 innenfor område B15 mangler byggegrense mot sjø og utnyttelsesgrad. Det er foreslått 45% utnyttelsesgrad med byggehøyde på 12 m, samt byggegrenser.

Fylkeskommunedirektøren har vurdert saken og har noen merknader tilknyttet det kulturhistoriske miljøet og det sjønære landskapet tomtene er en del av. Vi gjør også oppmerksom på at fylkeskommunen er i dialog med kommunen om det kulturhistoriske bygningsmiljøet i Fevikilen og omeng.

I denne saken forutsetter vi at det gjelder en boenhet pr.tomt, dette var ikke tydelig i dokumentene.

Eiendommene er små og deler av området ligger i kupert terreng. For å få realisert unyttelsesgraden, er det nærliggende å tro at det er behov for å gjøre terrenginngrep ved sprenging. Dette gjelder spesielt tomt 50/175 hvor en stor del av eiendommen har en bratt skrent i øst. Vi anbefaler sterkt at byggegrense for denne trekkes mot vest. Sprenging er irreversible inngrep som kan medføres store landskapsendringer. Vi oppfordrer til å bygge på terrengets premisser fremfor slike inngrep, spesielt med tanke på beliggenheten mot sjøen og kilen.

Vi er positive til at bestemmelsene angir saltak som takform, og vi viser for øvrig til Grimstad kommunes estetiske formingsveilder. Intensjonen bak endringene er gode, slik betegnet i beskrivelsen s. 7 «...nye bygninger skal harmonere og stå fint til eksisterende bebyggelse i det sjønære området.»

Med hilsen

Ingvild Nina Skjong
Avdelingsleder

Ingunn Dahlseng Håkonsen
Rådgiver

Plan

Plan

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: STATSFORVALTEREN I AGDER
GRIMSTAD KOMMUNE

Sendes pr. e-post til k-ribe@online.no

Arendal, 4. februar 2022
Vår ref.: 7672/LI/LI

MERKNADER TIL VARSEL OM ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR FEVIKKILEN ØST

Vårt kontor bistår Fevik Maritime Leirskole og Bagatell Camping, og etter avtale med Tom A. Ravnaas inngis følgende merknader til mottatt varsel om endring av reguleringsplan for Fevikilen Øst.

Det bestrides at varslede endringer kan behandles som forenklet prosess etter plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd

Hovedregelen er at endring av reguleringsplan følger samme saksgang og saksbehandlingsregler som vedtakelse av reguleringsplaner, jf. plan og bygningsloven (pbl) § 12-14 første ledd. Dette er begrunnet i at en endring av en reguleringsplan kan få samme virkning for de berørte parter som når det vedtas en ny plan.

Grunnvilkåret for at kommunestyrets kompetanse til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan kan delegeres i henhold til pbl 12-14 andre ledd er at endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, at endringene ikke går ut over hoveddrammene i planen, samt at endringene heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

På vegne av vår klient, gjøres det gjeldende at endringene som varsles, herunder vedtakelse av utnyttelsesgrad for et helt byggeområde som mangler grad av utnyttelse i opprinnelig plan (ref. vedtak av 10. februar 2020 fra Fylkesmannen i Agder, sak 2019/8599), går ut over disse premissene. Konsekvensen av endringene vil være at det kan oppføres tre nye boliger i hundremetersbeltet. Dersom det ikke tas inn en byggegrense som foreslått, vil byggeforbudet i 100-metersbeltet gjelde, jf. pbl. § 1-8. Det knytter seg som kjent sterke regionale og nasjonale interesser til bevaring og styring av utbygging i strandsonen. Det dreier seg også om endringer i en eldre plan, slik at det er naturlig å vurdere nye tiltak i området i en ordinær planprosess.

Varslede endringer vil gi uønskede virkninger for Fevik Maritime Leirskole og Bagatell Camping

Det mest sentrale for vår klient, er veiadkomsten til leirskolen og campingplassen, som går via Verkstedveien. I søknaden om endring gis det svært uriktig informasjon om omfanget av trafikk på Verkstedveien. Leirskolen alene mottar ukentlig i ca 6 måneder hvert år flere store turbusser med elever fra Sør-Norge, i tillegg til andre større kjøretøy med mat- og vareleveranser. Det er for næringsinteressene knyttet til leirskolen og campingen avgjørende at det ikke gjøres inngrep som kan redusere fremkommeligheten på kort eller lengre sikt.

Det opplyses at veisituasjonen allerede i dag er så krevende at bussene ofte velger å stanse innerst i Fevik-bukta. Dette som følge av at sjåførene opplever at veien er for smal å kjøre på. Dette er selvsagt uheldig, og medfører at elever/gjester må gå flere hundre meter med bagasje osv. Trafikksikkerhetsmessig er det også lite optimalt. Denne problemstillingen er Grimstad kommune, herunder næringssjefen, blitt informert om av ledelsen ved leirskolen.

I tillegg til leirskolens drift, har campingen betydelig trafikk i ca to måneder hver sommer. I juli måned er det i gjennomsnitt **daglig** mellom 50-100 familier som bor på camping. Slik det har vært de seneste årene, er det periodevis kaotisk på Verkstedveien med bobiler som møter biler med campingvogn, uten passeringsmuligheter.

Både campingplassen og leirskolen er i stadig utvikling, og det forventes en betydelig utbygging også i fremtiden. Dette må legges til grunn i arealplanleggingen, jf. at det dreier seg om viktige næringsinteresser i kommunen. Det vil være svært, svært uheldig om det utvidelsespotensialet som ligger i gjeldende reguleringsplan innsnevres ved den foreslåtte endringen. Vår klient er klar på at gjeldende reguleringsplan må opprettholdes, for å sikre fremtidens behov for økt veibredde.

Dersom det åpnes for bygging to meter fra regulert veiareal, og med en regulert veibredde på 3,5 meter, samt 0,5 meter veiskulder på hver side, vil dette være svært uheldig. Det må herunder også tas hensyn til de uønskede virkningene de vil ha for trafikken/trafikksikkerheten langs Verkstedveien at det kommer utkjørsler og eventuelt garasjer med utkjøring rett ut i veien. Vår klient mener gjeldende plan som i hvert fall ikke stenger for eventuell fremtidig kommunal overtakelse av veien, må opprettholdes.

Vår klient er også eier av eiendommen gnr/bnr 50/26 sør for området som varsles endringer for. Vår klient samtykket ikke til oppføring av bygning nærmere enn 4 meter fra egen eiendom i forbindelse med dispensasjonssaken, og vil anse det urimelig om 4 meteren skal kunne avvikes ved å foreta en forenklet endring av gjeldende reguleringsplan. For driften av leirskolen kan det ikke utelukkes at oppføring av bygninger så tett på grensen kan få konkrete skadevirkninger for fremtidige planer for leirskolen.

Ellers reagerer vår klient sterkt på den høye tomteutnyttelsen det legges opp til, og da i 100-metersbeltet. Utnyttelsen avviker fra utnyttelsen i reguleringsplanen for øvrig, som ligger på 20 %. Som fylkesmannen er inne på i tidligere behandling av saken, vil det være mulig å innpasse mindre boliger på tomtene som ikke tilsier så høy utnyttelsesgrad. Denne kommentaren gir fylkesmannen i vedtaket også med hensyn til avvik fra byggegrense mot vei.

Det hevdes ellers i varselet at manglende grad av utnytting skyldes en feil ved vedtakelsen av reguleringsplanen i 1980. Dette er imidlertid tilbakevist av nevnte vedtak fra daværende Fylkesmannen i Agder.

Når det gjelder tilkobling til vann- og avløp opplyses det i varselet at *«Det er anlagt to private v/a anlegg gjennom eiendommene i B16, og det er naturlig at en via disse gis mulighet for påkobling til offentlig anlegg.»*

Det ene anlegget det henvises til er, vannledning og kloakkpumpeledning som er eid av Fevik Maritime Leirskole/Bagatell Camping. Utbyggerne har flere ganger henvendt seg til vår klient med forespørsel om å koble seg på dette. Vår klient har vært klar på at dette ikke vil aksepteres, da anlegget som er anlagt kun er dimensjonert for fremtidig utbygging på leirskolen og campingen. For øvrig er det vår klients syn at utbyggerne har alternative og mer hensiktsmessige løsninger for å få ordnet vann- og avløp, som ikke berører vår klients næringsinteresser. Punktet om vann- og avløp fremstår uansett så uavklart at dette i seg selv taler i mot å behandle endringene av reguleringsplanen etter en forenklet prosess.

Vår klient er av det syn at saken samlet sett reiser så mange problemstillinger, at reguleringsendringene må bli gjenstand for en ordinær planprosess, med politisk behandling.

Et eventuelt vedtak etter pbl § 12-14 andre ledd vil bli påklaget fra denne side.

Med vennlig hilsen
Advokatfirma Hald & Co DA



Lise Ilstad
Advokat

E-mail: li@haldco.no

Stig Erik Ørum

From: Abrahamsen, Ragnar <Ragnar.Abrahamsen@statsbygg.no>
Sent: tirsdag 18. januar 2022 14:16
To: ribe
Subject: SV: Mindre reguleringsendring Verkstedveien

Hei Kristen.
Dette ser greit ut for vår del.
Håper dere snart får klarsignal og at det nye året blir godt på alle måter..

Mvh. Ragnar

Vennlig hilsen

Ragnar Abrahamsen

+4797597588

Fra: ribe <k-ribe@online.no>
Sendt: mandag 17. januar 2022 20:10
Til: Abrahamsen, Ragnar <Ragnar.Abrahamsen@statsbygg.no>
Emne: Mindre reguleringsendring Verkstedveien

Hei!

Vedlagt ligger planforslag til en mindre reguleringsendring for tre eiendommer i Verkstedveien på Fevik. Vi håper at dette ser greit ut for dere.

Mvh
Kristen Ribe



Kristen Ribe

Saksbehandler, innvalgstelefon

Heidrun Flognfeldt Andreassen, 37 01 78 50

Innspill til søknad om endring av reguleringsplan for Fevikkilen øst i Grimstad kommune i henhold til pbl. § 12-14 annet ledd

Vi viser til brev fra Kirsten Ribe datert 17.01.2022, med søknad om endring av reguleringsplan for Fevikkilen øst i Grimstad kommune, jf. pbl § 12-14 annet ledd.

Det er søkt om følgende endringer:

Å innføre byggegrense mot sjø og utnyttelsesgrad på eiendommene gnr./bnr. 50/174, 50/175 og 50/173, da dette mangler for de aktuelle eiendommene. Konkret foreslås en utnyttelsesgrad på 45 % BYA for hver enkelt tomt, og det er lagt inn byggegrense for alle de tre tomtene. I retning sjøen er denne lagt 2 meter fra formålsgrensen.

Byggegrensa som er satt for eiendommen gnr./bnr. 50/174 synes å åpne for sprengning i svaberget. Som utgangspunkt ber vi kommunen være varsomme med å tillate endringer som åpner for sprengning av naturlig svaberg. Konkret bør kommunen vurdere om byggegrensa for den aktuelle eiendommen skal innskrenkes.

Statsforvalteren har vurdert endringene opp mot de nasjonale og vesentlige regionale interesser vi er satt til å ivareta, og vi har ut fra dette ingen ytterligere merknader til endringene, da disse hovedsakelig synes å være av lokal interesse.

Vi ber om å få kopi av vedtaket med oppdatert plan.

Med hilsen

Janne Thygesen (e.f.)
rådgiver

Heidrun Flognfeldt Andreassen
seniorrådgiver



Miljøvernavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Agder fylkeskommune

Postboks 788 Stoa 4809 ARENDAL

Merknader til varsel igangsatt reguleringsprosess/forslag til reguleringsendring for Fevikkilen Øst, felt B16.

Jeg er positiv til at reguleringsplanen endres, slik at det kan oppføres funksjonelle boliger på tomtene. Jeg har ikke innvendinger mot at bebygd areal (BYA) i en ny revidert reguleringsplan settes lik faktisk BYA som på gnr. 50 bnr. 184, og har heller ikke innvendinger mot at boligene i en ny revidert reguleringsplan kan plasseres i samme avstand til vei som boligen på gnr. 50 bnr. 184.

Mine merknader knytter seg reguleringsbestemmelser som gir anvisning på hvordan det kan/skal bygges innenfor planområdet, og avstand til min nabogrense. Mine merknader på disse punktene sammenfaller i det alt vesentligste med det kommunen har påpekt i sin tilbakemelding, i e-post av 7. september 2021 (Vedlagt).

Merknader:

1. Byggegrense mot min eiendom, gnr. 50 bnr. 184.

Utgangspunktet er, som kjent, at boliger skal plasseres 8 meter fra hverandre, dvs. 4 minst meter fra hver side av grensen. Lovgiver har allerede foretatt en vurdering m.h.t hvilken avstand det bør være mellom boliger (jfr. pbl § 29-4, 2. ledd).

Avstandsreglene er bl.a begrunnet med at det skal være lys/luft mellom bygningene samt hensynet til brannsmitte. Det bør evt. foreligge gode relevante grunner, relatert til hensynene bak bestemmelsen, for at man skal tillate en byggegrense nærmere enn dette.

I forslaget er det foreslått byggegrense på 1 meter mot øst, mot en bratt fjellvegg i bakkant av gnr. 50 bnr. 184 og gnr. 50 bnr. 183. Allerede av den grunn er det behov for luft og lys mellom bygningene. Jeg kan ikke se at det i tilknytning til planforslaget, uansett, foreligger momenter som tilsier at byggegrensen skal settes til foreslåtte 2 meter. Tomten, Gnr. 50 bnr. 183, er stor nok til at det utvilsomt er mulig å prosjektere en funksjonell bolig med en byggegrense på 4 meter mot vår felles tomtegrense.

Den foreslåtte byggegrensen mot min eiendom må fjernes, slik at lovens regel på minst 4 meter gjelder, jfr. pbl. § 29-4, 2. ledd. Alternativt må det settes en byggegrense på 4 meter.

2. Foreslått reguleringsbestemmelse, punkt 3.4.

Jeg er ikke enig i bestemmelsen om at mindre forstøtningsmurer/levegger m.m skal kunne plasseres utenfor regulerte byggegrenser, og i alle tilfelle ikke i tomtegrensen.

Dersom byggegrensen mot min eiendom fjernes (jfr. kommentaren ovenfor), slik at avstandsreglene i pbl. 29-4 blir førende for byggetiltak, vil oppføring av slike mindre tiltak følge av gjeldende regelverk jfr. bestemmelsene om ikke søknadspliktige tiltak i SAK10. For de fleste slike tiltak har lovgiver, etter en vurdering, ansett at det skal være et avstandskrav på 1 meter til nabogrensen. Jeg kan ikke se hvorfor det skal gis bestemmelser som fraviker dette.

Dersom det, istedenfor å fjerne byggegrensen, jfr. min merknad under punkt 1, reguleres inn en byggegrense på 4 meter, må slike mindre tiltak, analogisk fra reglene i SAK 10 § 4-1, få et avstandskrav i bestemmelsen på minimum 1 meter mot vår felles tomtegrense.

3. Høyder/takform (foreslått reguleringsbestemmelse punkt 3.5 og punkt 3.6)

I forlaget til reguleringsbestemmelser, punkt 3.5, er det foreslått en maksimal mønehøyde på kote 12 m.o.h. Jeg er enig med kommunen (igjen se mail) i at bestemmelsen bør endres til å angi en høydebegrensning i form av gesims/mønehøyde. Kommunen forslo i sin tilbakemelding hhv. 7 og 9 meter for møne/gesims og det mener jeg harmonerer best med øvrig bebyggelse i området.

Jeg mener også at det bør inntas en bestemmelse om maksimalt 2 etasjer, og angitt takvinkel som harmonerer med øvrig bebyggelse langs Verkstedveien og rundt Fevikkilen for øvrig. Å tillate takterrasser over garasje vil bryte med eksisterende bebyggelse/arkitektur langs Verkstedveien.

Kommunen har vist til høydebestemmelsene i tilknytning til reguleringsplanen «Fevik Nedre» (planidentifikasjon 109), på vestsiden av Fevikkilen. Bestemmelsen om høyder/takform fremgår av punkt 2. 7. (se nedenfor). Jeg mener det bør inntas en likelydende bestemmelse i dette planforslaget.

2.6 Utnyttelsesgraden for den enkelte eiendom er vist på plankartet. U-grad er her definert som forholdet mellom brutto gulvareal (Jfr.byggeforskriftene) og netto tomteareal. Maksimal grunnflate for bebyggelsen settes til 50 % av eiendommens nettoareal

2.7 Bebyggelse kan oppføres i inntil 2 etg. pluss loft og kjeller. Bygningene skal ha saltak med vinkel på mellom 35° og 40° grader. Høyden fra ferdig planert terreng til møne skal ikke overstige 9 m. Mønehøyden måles vertikalt fra møne til terreng. Mellom terreng og gesims skal det være maksimalt 7 m.

§ 3. NÆRINGSOMRÅDE 1.

3.0 Innenfor området tillates boligbebyggelse i begrenset omfang som i hvert tilfelle må inngå i

Dersom det kun, som foreslått, settes en kotehøyde for *maksimal mønehøyde* vil man kunne ende opp med et «saltak» med svært liten takvinkel, noe som vil kunne nærme seg en flat takform. Dette vil i så fall medføre et tydelig brudd på, og vil harmonere svært dårlig med, øvrig eksisterende bebyggelse i Verkstedveien, hvor samtlige bygg er oppført med tradisjonelt saltak. Dette gjelder også garasjer og uthus.

Ordlyden «Bygningene skal som hovedregel ha saltak» skaper unødig usikkerhet med tanke på hvilken takform som skal kunne tillates. Det kan i denne sammenheng vises til veileder til reguleringsplan (utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet) hvor det under punkt 6.2 uttales: ... «Siden plankart og bestemmelser gjelder sammen, skal teksten være så konkret at man unngår tolkningstil» ... Slik denne bestemmelsen er utformet legges det opp til at det vil oppstå tolkningstil m.h.t vurdering av fremtidige tiltak sett opp mot bestemmelsen.

Som kjent er det kun oppført eneboliger og garasjer med saltak rundt Fevikkilen og en klar bestemmelse om saltak også for dette planforslaget vil skape forutsigbarhet, og vil sørge for en enhetlig byggestil for eneboliger og garasjer/uthus rundt Fevikkilen. Bestemmelsen i reguleringsplanen «Fevik Nedre» (planidentifikasjon 109) pkt. 2.7 skaper forutsigbarhet for alle som berøres av reguleringsplanen; tiltakshavere, naboer, samt for kommunen i sin praktisering av reguleringsbestemmelsene i forbindelse med byggesaksbehandling. Igjen oppfatter jeg at denne merknaden er sammenfallende med det kommunen har kommunisert i sin tilbakemelding.

Jeg har pr nå ikke flere merknader til forslaget.

Mvh Rolf A. Holth.