

From: "Kluck, Benedicte Thunning"
<Benedicte.Thunning.Kluck@grimstad.kommune.no>
Sent: Thu, 7 Aug 2025 10:53:56 +0200
To: "Eide, Magnus Heck" <Magnus.Heck.Eide@grimstad.kommune.no>
Subject: SV: BYGG-25/00458 - 59/279/0/0 - Vessøyneset - bygge ut tomten/enebolig

Planenheten har blitt bedt om en uttalelse til søknad om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene §2.5, 2.6 og 2.14 i reguleringsplan for Vessøykollen, plan id 208, for eiendom g.nr/b.nr 59/279.

Å gi dispensasjon fra reguleringsplaner kan ha flere uheldige konsekvenser. Det svekker planens funksjon som et helhetlig og forutsigbart styringsverktøy for arealbruk og utvikling. Dersom det gis enkeltfritak fra bestemmelser som gjelder for hele området, kan det føre til ulik behandling og skape presedens som gjør det vanskeligere å håndheve planen over tid. Dispensasjoner kan også forsinke eller svekke gjennomføringen av rekkefølgekrav, som ofte er avgjørende for å sikre at tekniske og sosiale funksjoner kommer på plass.

I dette tilfellet gjelder dispensasjonen opparbeiding av vei, gang- og sykkelvei og kollektivholdeplass. Kollektivholdeplass og gang- og sykkelvei er en del av en samlet mobilitetsløsning for området og anses som et svært viktig tiltak for å bidra til et trygt bomiljø, fremme folkehelsen gjennom økt fysisk aktivitet, redusere bilbruk og klimagassutslipp. Dette samsvarer med Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025) som slår fast at planleggingen skal ivareta trafikksikkerhet for alle trafikantgrupper, og særskilt sikre trygg skolevei (§ 3.12). Retningslinjene understreker også at utbyggingsmønster og transportsystem må samordnes for å legge til rette for gange og sykling (§ 3.1), og at kommunene skal prioritere lavutslippsløsninger i sin arealbruk (§ 4.3). I tillegg fremhever Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024) at kommunene og fylkeskommunene skal legge til rette for utslippsfrie, arealeffektive og energieffektive løsninger i sin planlegging (§ 4.3), og aktivt bidra til omstilling mot lavutslippssamfunnet (§ 4.2). Gang- og sykkelveier og kollektivholdeplasser er derfor ikke bare lokale tiltak, men en del av en bredere strategi for å nå nasjonale og regionale mål om helse, klima og trygghet. Veien til Vessøyneset er smal med uoversiktlig kurvatur flere steder. Uten trygg gang- og sykkelvei kan det bli mer bilkjøring, særlig til skole og fritidsaktiviteter. Ved vurdering av dispensasjon fra reguleringsplaner bør hensynet til trygg skolevei tillegges særlig vekt, da slike tiltak er av stor betydning for barn og unges mulighet til å ferdes trygt i nærmiljøet. Boliger som ikke grenser direkte til gang- og sykkelstien kan ikke sies å være adskilt fra hoveddelen av reguleringsplanen, da boligene likevel vil få utbytte av gang- og sykkelstien siden dette er eneste vei ut av boligfeltet.

Reguleringsplanen for Vessøykollen ble vedtatt i 2013 og gjennomføringen ble dermed vurdert som realistisk. Dersom planen har vist seg å være utfordrende å realisere av økonomiske årsaker kan den være moden for en planendring der en eksempelvis kan se på oppdeling av rekkefølgekravene i etapper tilknyttet de ulike byggefelt eller en høyere konsentrasjon av bebyggelse for å realisere den nødvendige infrastrukturen.

Planenheten kan ikke anbefale å gi dispensasjon.

Vennlig hilsen
Benedicte Th. Kluck
Arealplanlegger
Enhet for Plan og landbruk

37 25 23 54

www.grimstad.kommune.no



Grimstad

Fra: Eide, Magnus Heck <Magnus.Heck.Eide@grimstad.kommune.no>

Sendt: mandag 16. juni 2025 13.35

Til: Tveitereid, Hans <Hans.Tveitereid@grimstad.kommune.no>

Emne: BYGG-25/00458 - 59/279/0/0 - Vessøyneset - bygge ut tomten/enebolig

Hei Hans

Fra hjemmelshaver av gbr 59/279 har vi mottatt en søknad om dispensasjon fra rekkefølgekravene i reguleringsplan for Vessøykollen, plan id 208.

I vedtak fra 2020 ga kommunestyret tillatelse til dispensasjon fra rekkefølgekravene for eiendommene 59/278 og 59/279.

Tiltakshaver har bebygd 59/278, men rakk ikke å søke om tiltak på 59/279 før vedtak om dispensasjonen falt bort og søker derfor på nytt.

Har dere i planenheten noen kommentar til denne søknaden?

Se for øvrig vedlagte dokumenter

Vennlig hilsen

Magnus Eide

Saksbehandler byggesak

www.grimstad.kommune.no



Grimstad