



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-26/00169-3
Saksbehandler Magnus Heck Eide

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	30.06.2026

Gbr 200/1498 - Vestregate 3 - vedtaksbehandling - riving av bolig og garasjeuthus anneks og oppføre to boliger

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om plankrav og rivningsforbud, samt avstandsbestemmelsen i pbl § 29-4. Det vises til søknad mottatt 27.02.2026.

Vedlegg

- 05 Vestergate 3 - Illustrasjon, gnr. 200, bnr. 1498, Bergshaven, Børre
- 00 Søknad om dispensasjon for riving og oppføring av boliger, gnr. 200, bnr. 1498, Bergshaven, Børre
- 02 Vestergate 3 - Plan, gnr. 200, bnr. 1498, Bergshaven, Børre
- 03 Vestergate 3 - Fasader, gnr. 200, bnr. 1498, Bergshaven, Børre
- 04 Vestergate 3 - Snitt, gnr. 200, bnr. 1498, Bergshaven, Børre
- 06 Nabovarling, 1 gangs utsending, gnr. 200, bnr. 1498, Bergshaven, Børre
- 07 Nabomerknader m. søkers kommentar, gnr. 200, bnr. 1498, Bergshaven, Børre
- 10 Avstandserklæringer, gnr. 200, bnr. 1498, Bergshaven, Børre
- 09 Alle merknader med tilhørende korrespondanse, gnr. 200, bnr. 1498, Bergshaven, Børre
- Svar på anmodning om uttalelse for søknad om riving og oppføre boliger, gnr. 200, bnr. 1498, Bergshaven, Børre
- 01 Vestergate 3 - Revidert Situasjonsplan

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i saken. Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

Tiltakshaver: Børre Bergshaven
Ansvarlig søker: Gilje Byggrådgivning AS

Sammendrag

I forbindelse med et ønske om å rive eksisterende bolig og garasje/uthus/anneks, for å så oppføre to nye boliger, søker Gilje Byggrådgivning AS på vegne av Børre Bergshaven om dispensasjoner. Bestemmelsene det søkes om dispensasjon fra er reguleringsplanens bestemmelse om plankrav(3.9), takvinkel(3.21) og rivningsforbud(4.9.5), samt bygge og deleforbudet i 100-metersbeltet(pbl 1-8) og avstandsbestemmelsen i pbl §29-4.

Fakta

Søknaden

Grimstad kommune har 27.02.2026 mottatt søknad om dispensasjon i forbindelse med tiltak på gbr 200/1498, Vestregate 3.

Tiltakene gjelder riving av eksisterende bolig og garasje/uthus/anneks, for deretter å oppføre to nye boliger.



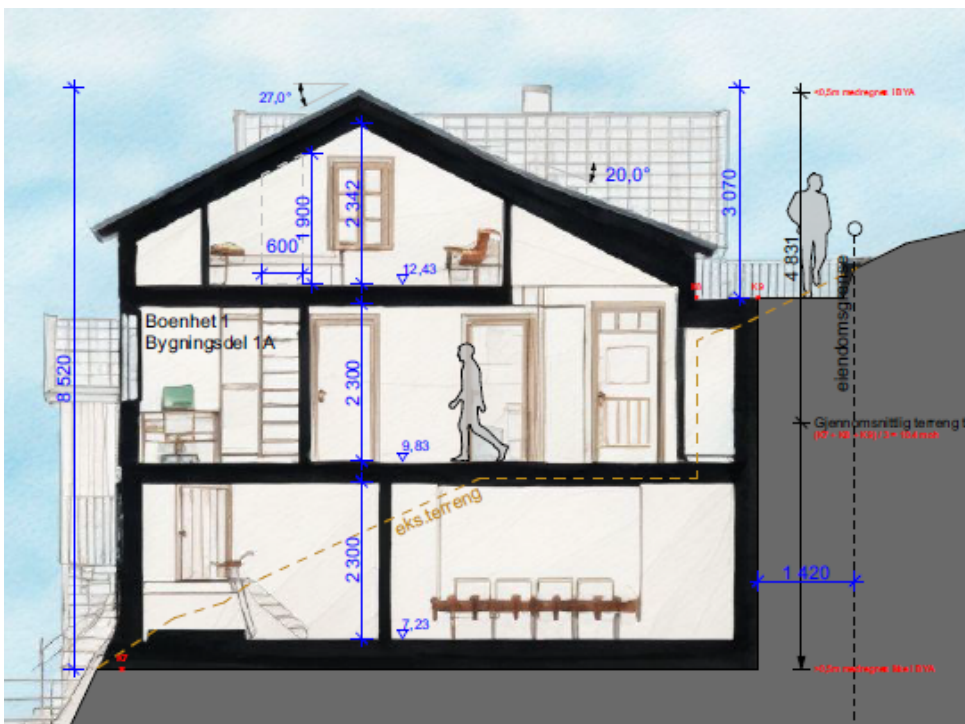
Det fremgår av søknaden at boligen på eiendommen er SEFRAK-registrert med gul markering, og at den antas å være oppført ca. 1860. Ifølge ansvarlig søker har boligen gjennomgått flere endringer, og de synlige overflatene er derfor ikke originale. Det poengteres at det kun er bygningsformen/volumet som kan antas å være noenlunde tidsriktig.

Boligene som ønskes oppført, vil oppføres med både loft og kjeller.

Bolig 1 oppgis å få et samlet BRA på 157 m², fordelt på 48 m² i kjeller, 84 m² i 1. etasje og 25 m² på loft. BYA for denne boligen oppgis til 77 m².

Det fremgår av søknad og tegninger at innvendig takhøyde for hele denne boligen vil være under 2,4 m.

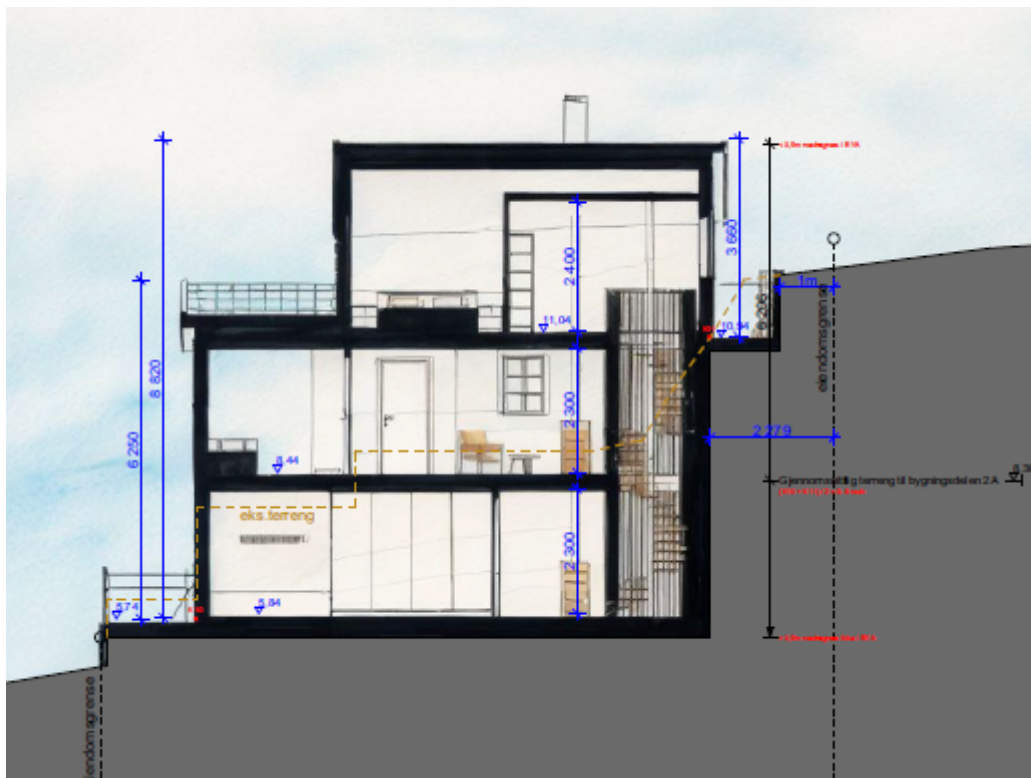
Denne boligen vil ha mønehøyde på 8,5 m, gesimshøyde på 5,7 m og takvinkel på 27°.



Bolig 2 oppgis å ville få en samlet BRA på 104m², fordelt på 41 m² i kjeller, 34 m² i 1.etg og 29 m² på loft. BYA oppgis til 42 m².

Mønehøyden til denne boenheten oppgis til 8,8m, gesimshøyde oppgis til 5m, og takvinkelen til 36°.

Det fremgår av søknad og tegninger at innvendig takhøyde for deler av denne boligen vil være under 2,4m.



Bolig 1 søkes plassert med minste avstand på 1,7m mot gbr 204/1, 1,8m mot gbr 200/1496 og 6m mot gbr 200/1500.

Bolig 2 søkes plassert med minste avstand på 1m til nabogrense mot gbr 200/1278, og med minste avstand på 2m til nabogrense mot gbr 200/1084, minste avstand på 2,8m til grense mot gbr 200/1496 og minste avstand på 1,7m mot gbr 204/1.

Avstanden mellom boligene oppgis til 2,5m.

I forbindelse med søknaden er det sendt inn signert avstandserklæring fra hjemmelshavere av gbr 200/1278 og 200/1496 på at bebyggelsen på gbr 200/1498 kan plasseres henholdsvis 1m og 1,8m fra felles grense.

Mot gbr 200/1084 foreligger det ikke avstandserklæring vedr plassering av bebyggelsen 2m fra felles grense, og det er derfor søkt om dispensasjon fra avstandsbestemmelsen i pbl § 29-4.

Mot gateløpet og gbr 204/1 foreligger det ikke signert avstandserklæring vedr plassering av tiltakene nærmere enn 4m fra felles grense. Ansvarlig søker ber av den grunn om at det stilles som vilkår at dette skal være på plass ved søknad om tiltaket.



Da de planlagte tiltakene er i strid med reguleringsplanens bestemmelser om plankrav (3.9), takvinkel (3.21) og rivningsforbud (4.9.5), samt bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet (pbl. § 1-8) og avstandsbestemmelsen i pbl. § 29-4, er det søkt om dispensasjoner.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse gjennom reguleringsplan for Grimstad sentrum, P-75, vedtatt med siste endringer 03.12.2024.

Eiendommen befinner seg også innenfor reguleringsplanens antikvarisk/kulturhistorisk bevaringsområde.

I tillegg befinner deler av eiendommen seg innenfor bygge- og deleforbudssonen i 100-metersbeltet, jf. pbl § 1-8.

Relevant bestemmelse fra planen

3.9 BEBYGGELSESPLEN MED VEDLEGG:

Før byggesøknad i et område behandles, skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan, som redegjør for alle forhold vedrørende utforming og bruk av området, både bebygde og ikke bebygde arealer, herunder også byggelinjer, adkomster fra offentlig vei, arealer for varelevering og parkering, gangveiforbindelser innenfor området og til nabo-områder, kommunale og andre tekniske anlegg, samt redegjørelse for terrengbehandling, eksisterende trær, nyplantinger og andre elementer utomhus. Dersom noe forhold ikke er fastlagt i bebyggelsesplanen, bestemmes det av Bygningsrådet. Bebyggelsesplanen skal også ved vedlegg illustrere tilslutning (i plan og fasader) til tilgrensende områder, og nær- og fjernvirkning i bybildet.

Bygningsrådet kan bestemme bebyggelsesplanens avgrensning uavhengig av reguleringsplanens områdegrenser, til å omfatte bare en del av område eller også å omfatte f.eks. deler av tilstøtende områder, tiliggende gater, plasser

m.v. Rådet kan på eget initiativ utarbeide bebyggelsesplan. Bebyggelsesplan behandles i samsvar med PBL § 28-2.

3.21 TAKVINKLER:

Takvinkelen skal være mellom 35 og 45, og skal være den samme innenfor et område. Bygningsrådet skal vurdere annen takvinkel enn området alene tilsier, dersom hensynet til gatebildet eller andre forhold, taler for det.

4.9.5 RIVING:

Riving er ikke tillatt.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

Viser til søknad med vedlegg i sin helhet.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger merknader til søknaden fra 5 naboer.

Ifølge ansvarlig søker er tre av nabomerknadene løst gjennom dialog, og det gjenstår derfor merknader fra to hjemmelshavere.

Hjemmelshaverne av gnr./bnr. 200/1282 og 200/1497 viser i sin merknad til at tidligere omsøkte prosjekter på samme eiendom har fått avslag, og at det ikke har kommet nye momenter som tilsier at dette prosjektet bør godkjennes.

Merknadshaver peker på at tomten er lite egnet for fortetting, og at det er uheldig at en bygning får forfalle for så å søkes revet.

Innvendingene mot tiltaket gjelder også de omfattende konsekvensene av byggearbeidet: lang anleggsperiode, krevende logistikk i trange gater, stenging av viktige adkomster, samt støy, støv og sprengning som vil ramme naboer, butikker og serveringssteder. Etter merknadshavernes syn kan disse utfordringene føre til driftsproblemer og mulig stenging for virksomheter i nærområdet. Avslutningsvis oppfordres det til å bevare og restaurere eksisterende bebyggelse fremfor å rive og bygge større, og det advares mot presedens for lignende utbygginger i området.

Hjemmelshaver av gnr./bnr. 200/1084 har merknader til tiltakets konsekvenser for omgivelsene. Det bemerkes også at tiltakets avstand til nabogrense kan ha betydning for hensyn til brann, bruk av utearealer og risiko knyttet til terrenginngrep tett på merknadshavers eiendom.

Ansvarlig søkers redegjørelse til nabomerknader

Ansvarlig søker skriver i sin kommentar til merknaden fra hjemmelshaverne av gnr./bnr. 200/1282 og 200/1497 at gjennomføring av tiltaket nødvendigvis vil medføre noen ulemper for omgivelsene, men at det ikke er noe som tyder på at tiltaket ikke kan gjennomføres på en måte som er innenfor tålegrensen og normalt for slike arbeider. Det vil også være mulig å gjennomføre de mest støykrevende arbeidene utenfor de tidsrommene hvor det foregår uteservering og lignende.

Ansvarlig søker skriver også at det omsøkte tiltaket vil innebære en forskjønnelse av området og fremstå minst like bra som den bygningen det sammenlignes med.

Ansvarlig søker skriver i sin kommentar til merknaden fra hjemmelshaver av gnr. 200/1084 at tegningene viser nye boliger som passer godt inn i sentrumsbebyggelsen og gir inntrykk av et koselig småbymiljø, med god plass til grøntområder og luft mellom bebyggelsen.

Det poengteres også at tiltakshaver vil ivareta gjeldende brannkrav, særlig for de delene av bygningene som oppføres nærmere eiendomsgrense enn 4,0 meter. Selv om det planlegges å bygge med en avstand på 2,0 meter til felles grense, mener ansvarlig søker at brannsikringen vil bli en forbedring sammenlignet med dagens situasjon.

Uttalelser fra annen myndighet

Søknaden er sendt Agder fylkeskommune og Statsforvalteren i Agder for uttalelse.

Ved høringsfristens utløp har ingen av høringsinstansene kommet med noen uttalelse.

Vurderinger

I søknaden skriver ansvarlig søker at det ikke foreligger signert avstandserklæring fra hjemmelshaver av gnr./bnr. 204/1. Kommunedirektøren støtter ansvarlig søkers ønske om at dette, ved en eventuell innvilgelse av dispensasjoner, må foreligge ved en eventuell søknad om tillatelse til tiltak.

Det er også søkt om dispensasjon fra kravene i teknisk forskrift (TEK17). Kommunedirektøren vurderer at det ikke er hensiktsmessig å behandle denne dispensasjonen på nåværende tidspunkt. Spørsmålet anses først aktuelt dersom det gis dispensasjon fra de øvrige forholdene, og det deretter foreligger en komplett søknad om tiltak.

Dispensasjon

Tiltakene er i strid med reguleringsplanens bestemmelse om plankrav (3.9), takvinkel (3.21) og rivningsforbud (4.9.5), samt bygge og deleforbudet i 100-metersbeltet (pbl 1-8) og avstandsbestemmelsen i pbl §29-4. Av den grunn er de planlagte tiltakene avhengig av dispensasjoner for å kunne få tillatelse.

Pbl. § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av samme lov. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Det må foretas en interesseavveining, og fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktylt forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville bli lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Plankrav

Hensynet bak plankravet er å sikre at en sak blir tilstrekkelig avklart m.h.t. ulike samfunnsinteresser, helse, miljø, sikkerhet, energi, naturmessige forhold m.v. og at dette skjer etter reglene om offentlighet, samråd og medvirkning.

I søknaden skriver ansvarlig søker at den aktuelle planen gjelder for store deler av Grimstad sentrum, hvor det aller meste av bebyggelse og anlegg er oppført. På denne bakgrunn anføres det at det både er svært utfordrende og kostbart å oppfylle bestemmelsen om plankrav. Kommunedirektøren ser ansvarlig søkers argumenter. De planlagte tiltakene vurderes likevel å ha en betydelig påvirkning på området som helhet. Kommunedirektøren vurderer derfor at det, av hensyn til bymiljøet og området karakter, er viktig at utviklingen av eiendommen skjer gjennom en helhetlig planprosess. En slik tilnærming sikrer at utviklingen vurderes i sammenheng med området rundt, og ikke kun tar utgangspunkt i ønsket utvikling for den enkelte eiendom. Denne vurderingen forsterkes av eiendommens sentrale plassering i Grimstad by, og av at eiendommen ligger innenfor et bevaringsområde.

Med bakgrunn i vurderingene ovenfor vurderes det at en dispensasjon fra plankravbestemmelsen vil innebære en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen

Takvinkel

Hensynet bak bestemmelsen om takvinkel er å sikre en enhetlig bebyggelse som passer sammen.

Det påpekes fra ansvarlig søker at takvinkelen på de planlagte tiltakene vil være eksakt den samme som eiendommens bebyggelse har i dag.

Da reguleringsplanen har en bestemmelse om konkret takvinkel, vil det å innvilge dispensasjon fra denne bestemmelsen innebære en tilsidesettelse av bestemmelsen. Ettersom takvinkelen på de planlagte tiltakene samsvarer med takvinkelen på dagens bebyggelse på eiendommen, vurderes tilsidesettelsen likevel ikke å være vesentlig.

Rivningsforbud

Hensynet bak en reguleringsbestemmelse om rivningsforbud i et bevaringsområde er i hovedsak å ivareta kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier.

Aktuelt område er et område hvor det er ønskelig å bevare eksisterende bebyggelse, da denne vurderes å utgjøre en viktig del av områdets bevaringsverdi. Selv om bebyggelsen som søkes revet, er endret flere ganger siden oppføring, vurderes bebyggelsen å ha en viktig lokalhistorisk verdi. På eiendommen er det i tillegg en bolig som er SEFRAK-registrert med gul markering.

Med bakgrunn i avsnittene over vurderer kommunedirektøren at det å innvilge dispensasjon fra bestemmelsen om riving vil være en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen.

Bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet

Hensikten med byggeforbudet er å sikre allmennheten tilgang til strandsonen, samt å ivareta andre allmenne interesser slik som natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap.

Aktuell eiendom er i dag både bebygd og privatisert. Selv om omsøkte tiltak medfører en utvidelse sammenlignet med dagens bebyggelse, vurderer kommunedirektøren at hensynene bak bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet ikke vil bli vesentlig tilsidesatt ved å innvilge dispensasjon fra denne bestemmelsen.

Avstandsbestemmelsen i pbl. §29-4

Bestemmelsen i plan- og bygningsloven § 29-4 om avstand til nabogrense skal ivareta hensynet til brannsikkerhet, gode lys- og luftforhold, bokvalitet og personvern, samt sikre en balansert utnyttelse av eiendommer og hensynet til naboer. I områder avsatt til bevaring gjør disse hensynene seg gjeldende med særlig styrke, da bebyggelsesstruktur, romvirkninger og avstandssoner ofte utgjør en del av områdets kulturhistoriske og arkitektoniske verdi. I denne saken foreligger det signerte avstandserklæringer fra noen naboer, men ikke fra alle. Det er derfor søkt om dispensasjon fra avstandsbestemmelsen.

I søknaden skriver ansvarlig søker at eksisterende bygg står ca 4,0 meter fra felles grense mot en av naboene hvor det ikke foreligger avstandserklæring, og at ny plassering vil være ca 2,0 m fra denne grensen.

Videre argumenterer ansvarlig søker for at oppføring av et moderne nybygg vil bedre brannsikkerheten sammenlignet med dagens situasjon, og at tiltakene i liten grad vil medføre endring av lysforhold.

Etter kommunedirektørens vurdering vil tiltakene kunne medføre økt innsyn og reduserte lys- og luftforhold for naboeiendommen. Den reduserte avstanden vil også svekke avstanden mellom bebyggelsen på en måte som ikke er i tråd med hensynet til brannsikkerhet. Videre støtter kommunedirektøren naboens merknad om at en dispensasjon vil ha negativ betydning for naboeiendommens bruk av utearealet.

Det følger av pbl. § 29-4 at det er fastsatt klare rammer for plassering av byggverk i forhold til nabogrense. Bestemmelsen gir naboer en berettiget forventning om at bebyggelse på tilgrensende eiendommer oppføres med en viss avstand, slik at hensyn til blant annet lys, luft, personvern og brannsikkerhet ivaretas. En dispensasjon fra avstandsbestemmelsen vil bryte med disse

forventningene. Etter kommunedirektørens vurdering vil det å innvilge dispensasjonen svekke de hensynene bestemmelsen skal ivareta.

Da eiendommen i tillegg ligger i et bevaringsområde, hvor det er et mål å opprettholde eksisterende bebyggelsesstruktur og romlige kvaliteter, vil den omsøkte plasseringen avvike fra dette mønsteret. Etter kommunedirektørens vurdering vil dette bidra til å svekke områdets helhetlige karakter.

Med bakgrunn i vurderingene ovenfor vurderer kommunedirektøren at hensynene bak pbl. § 29-4 blir vesentlig tilsidesatt ved å innvilge dispensasjonen.

Samlet vurdering

I denne saken vurderer kommunedirektøren at hensynene bak tre av dispensasjonsforholdene blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon.

Det følger av plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd at vilkårene for dispensasjon er kumulative. Dette innebærer at begge vilkår må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Hensynene bak tre sentrale dispensasjonsforhold blir vesentlig tilsidesatt ved å innvilge dispensasjon.

På bakgrunn av at vilkårene er kumulative, og at det ene vilkåret ikke er oppfylt, finner kommunedirektøren at vilkårene for å kunne innvilge dispensasjon ikke er oppfylt for disse tre sentrale dispensasjonsforholdene.

Som en konsekvens av at disse dispensasjonene ikke kan gis, konkluderer kommunedirektøren med at tiltaket ikke har de nødvendige forutsetningene for å kunne gjennomføres som omsøkt. Med bakgrunn i dette vurderer kommunedirektøren at det ikke er nødvendig å foreta en nærmere vurdering av de øvrige vilkårene for de dispensasjonsforholdene hvor hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Avslutningsvis ønsker kommunedirektøren å påpeke at kommuneplanen er under revurdering, og i forbindelse med arbeidet med denne skal sentrumsstrukturen revurderes.

Med bakgrunn i dette oppfordrer kommunedirektøren tiltakshaver til å gjennomføre de ønskede tiltakene gjennom en planprosess, og i tråd med de føringene kommuneplanen legger opp til.

Kommunedirektørens konklusjon:

Kommunedirektøren anbefaler at Teknisk utvalg, i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, avslår søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om plankrav og rivningsforbud, samt fra avstandsbestemmelsen i pbl. § 29-4.