

Grimstad Kommune

Vafjellveien, 26.2.26.

200/1498 – NABOERS MERKNADER M. SØKERS KOMMENTARER TIL SØKNAD OM DISPENSASJON FOR RIVING OG OPPFØRING AV BOLIGER

Vi mottatt 5 stk merknader etter nabovarslingen. Etter litt korrespondanse, opplysninger og vurdering av innholdet sitter vi igjen med 2 merknader.

Hovedinnhold i merknader og korrespondanse gjengitt under.
Merknader gjengitt med blå tekst, søkers kommentarer med grønn tekst.
Alle merknader og all korrespondanse gjengitt eget vedlegg.

Eier av Storgaten 9/ Vestergate 2, gnr. 200, bnr. 1282 og 1497

[Innsigelse til søknad om dispensasjon for riving av 1 bolig og oppføring av 2 nye boliger på Vestregaten 3. \(200/1498\)](#)

Dette er et redusert prosjekt pga avslag på forrige søknad. Vi kan ikke se noen nye grunner for at dette skal la seg realisere denne gangen heller.

Det tegnes på søknadens forside et vakkert AI-generert bilde hvor det er lagt et blomsterbed midt i Vestregaten og hvor Vestregt 2/Storgaten 9 (Herlighed og Skinsation) er fjernet og erstattet av en åpen plass (?) Utrolig hvordan det går an å lage et slikt misvisende og forvrengt bilde av området. Det er jo et smau på 3 meters bredde foran disse husene som her vil bygges. Alle vi som bor og jobber i nabobyggene, synes det er en svært dårlig ide' at man påroper seg kommunens generelle ønske om fortetting på en av byens miste og mest utilgjengelig tomt !

Vi synes også det er underlig at man bevisst lar et hus forfalle i årevis- midt i byen vår og så ber om riving. Slikt bør jo ikke lønne seg !

Rådgiver Espen Gilje innrømmer på telefon den 11.desember, at han ikke har lest de forrige innsigelsen fra naboer. Kanskje han burde det før han laget dette. Han innrømmer også å ikke ha tenkt på de praktiske problemene et slikt inngrep i deler av Vardeheia vil medføre. Derfor gjentas de nå:

På telefonen svarte undertegnende at vi kjente til og hadde lest tidligere merknader, men at jeg ikke i detalj kunne gjengi innholdet. Har heller ikke uttalt at vi ikke har tenkt på de praktiske detaljene, men det som ble formidlet til Berg var at dette som nå omsøkes er en dispensasjonssøknad og at detaljprosjektering vil følge med fremtidige søknader om tillatelse til tiltakene.

1. Selv om de sier de vil forsøke å ivareta noe fjell, må man påregne et massivt inngrep i Vardeheia med sprenging, fjerning av fjellmasser og riving av høye murer. Det innrømmer også Gilje er riktig. Så ærlig må man være. Man må påregne en anleggsperiode på nærmere 2 år. Det vil kreves tilgang for borerigg, stor gravemskin, lastebiler for bortkjøring av masser og tilkjøring av nye stein. Det er ikke mulig å få store lastebiler inn fra Lyskryset , gjennom Gågata og opp Tverrestredet, så trafikken må gå gjennom hele Vestregaten,

- som jo er stengt før Reimanngården. Lastebiler må da nødvendigvis stoppe og snu foran inngangen til Arresten parkeringshus, som er eneste utgang for gående til byen. For å få snudd må de da bruke noe av haven til Reimanngården, eller rygge ned siste del av den smale gata.
2. Anleggsområder krever inngjerding, og inngangen til Arresten parkeringshus må stenges over lengre perioder. Hva sier butikkene i byen til det tro ? Hva sier beboerne i den smale Vestergaten om å ha store lastebiler inn og ut av gata i månedsvis ? Må Reimanngården stenge en sommer eller to pga sikkerhet til folk som ferdes i området ?
 3. Det er ca 3 meter fra yttervegg til hudpleiesalongen i Vestregate 2(Sam Berg gården) og til sprengingsområdet. Sprenging , borerigg og fjerning av fjellmasser og stein- murer vil gjøre det svært vanskelig å drive denne form for virksomhet over en så lang periode. Dette vil trolig føre til at virksomheten må innstille. Hvem vil betale for det?
 4. Bak Sam Berg gården i Vestergaten er det også gitt skriftlig tillatelse fra Politi og kommunen om plass for varebil til catering for Herlighed, og det er også en vareinngang som vil bli blokkert av anleggsområdet. Pizzarestauranten i Storgt. 5 har også kjøkken og vareinngang helt inn til anleggsområdet. Blir svært vanskelig for dem også å drive med det bråk og støv slike anleggsmaskiner frembringer. Mattilsynet vil nok kreve stenging eller at det gjøres tiltak her også. Eier av Storgt. 5 er selvfølgelig også varslet. Tilbakemeldt følgende:
Vi samtykker til tiltaket.
Vi betrakter tiltaket å være en forskjønnelse for området og ser det som en fordel for oss som nabo.
 5. Det er høyt opp til husene som planlegges. Det kreves byggekran. Hvor skal den stå ? I hagen til Reimanngården eller på uteserveringen til Herlighed?
 6. Butikkene og serveringsbedriftene i nedre del av gågata, vil bli sterkt plaget av denne rive og byggevirksomheten. Støy og støv vil skremme bort folk som vil kose seg med mat/drikke og handle i byens mest populære handlestrøk 20 meter unna.
 7. Det vil være tragisk for naboer, ansatte i området og for byens handlende om det skulle bli gitt tillatelse til riving, og sprenging i området. De sier alltid at det blir ikke så ille som man tror, men tro meg - det blir det. Jeg har vært nabo til utbygging av en slik tomt, og det blir VERRE enn man kan forestille seg.
I den nevnte telefonsamtalen bekreftet vi at tiltaket krever fjerning av fjell og at mye av eksisterende murer må tas ned før de settes opp igjen. Men vi har aldri brukt eller samtykket til beskrivelsen om at tiltaket vil kreve et massivt inngrep i Vardeheia. Innholdet i merknaden går i sin helhet på hvordan naboen forventer dette skal utføres, en oppfatning av tiltakets inngrep, at tiltaket skal produsere mye støy/ støv og at anleggsperioden vil bli på nesten 2 år.
Vi er trygge på at det med fjerning av nødvendig fjell kan gjøres på en trygg og sikker måte uten å medføre alle de skrekkseniariene som beskrives i merknaden. I nødvendig grad er det mulig å sage, pigge, kile bort fjell om sprengning vurderes til ikke å være forsvarlig. Det er heller ikke noe som tyder på at anleggsarbeid for å klargjøre tomten for bygging vil pågå bort imot 2 år. Ca 2 mnd er nok mer realistisk.
Tiltaket vil bli detaljprosjektert og ansvarsbelagt i senere søknader om tillatelse til tiltakene.
Det som beskrives i merknaden er forhold som reguleres av annet lovverk og vil selvfølgelig måtte gjennomføres i henhold til det regelverket.
Når det gjelder tiltaket vurdert opp mot plan og bygningsloven kan vi ikke se at denne tilbakemeldingen inneholder motforestillinger til det som søkes bygget.

Vi tror og håper derfor at tiltakshaver skynder seg å selge eiendommen til noen som vil ta vare på den(slik han sier er alternativet) og som kan gjenskape noe uten å fortette eller ødelegge. Naboen i Vestergaten 5, klarte å restaurere et forfallent bygg til et flott resultat. Hvis man gir tillatelse til dette vil det skape presedens for andre bygg i området: RIV OG BYGG DOBBELT SÅ STORT.

Som beskrevet i søknaden vil det omsøkte tiltaket bli en forskjønnelse for området og fremstå minst like bra som den bygningen det sammenlignes med. Eksisterende bygning er gjenstand for stort forfall og inneholder nærmest ikke bygningsdeler fra den tidsepoken bygningen er oppført. Det finnes derfor ingen historisk verdi, bare dårlige materialer som vil kreve gjentagende restaureringsarbeider. Det omsøkte tiltaket bli oppført i nye materialer i tråd med tidsepoken boligen er fra. Nye materialer betinger lang levetid uten behov for nye restaureringer.

Blir søknaden avvist er det overhodet ingen garantier for at noen vil kjøpe eiendommen eller restaurere den. En sitter da igjen med en risiko for at forfallet vil fortsette i lang tid. Vår vurdering er at alle de nevnte restaurantene og bedriftene vil ha nytte og glede av at dette blir realisert. Mange av sitteplassene på nevnte restaurant ser rett bort på eiendommen. Slik eiendommen ser ut i dag er det vel ikke noe som tilsier at den «drar» kunder. Lett å tenke seg at det motsatte kan være en realitet.

På vegne av 20 ansatte, og eiere i Storgaten 9/Vestergaten 2, samt kunder i området.

Jon Magnus Berg

Øvrige merknader

Tre naboer har bedt om noe mer redegjørelse og dokumentasjon. Vi er vel av den oppfatning at varslingen inneholdt det som kreves og trengs for å kunne ta stilling til søknaden. Men vi har likevel valgt å prøve å svare og imøtekomme det som etterspørres. Under følger kopi av det som er svart ut til naboene.

Svaret er sendt på oppgitt e-post adresser i merknadene. Vi satt en frist for mulig samtykke innen 11.1.26.

Svar på nabomerknad til søknad om dispensasjon for riving og oppføring av boliger, gnr. 200, bnr. 1498

Viser til merknad mottatt 21.12.2025.

Merknaden gjengitt med blå skrift, våre kommentarer med blå skrift.

Anne Tobiassen, Vesterled 27, 4876 Grimstad. Gnr. 200, bnr. 1084

Merknader til byggeplanene

Viser til utformet nabovarsel datert 8.12.25 vedrørende riving og oppføring av nytt bygg/Vestregate 3.

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.

Tiltakshaver og arkitekt har brukt mye tid på komme frem til en løsning som fremme reguleringsplanens bestemmelser og ikke minst få til en utbygging som blir bra og passer inn i den eksisterende bebyggelsen i Vestergate. Hyggelig å høre at dere mener de har lykkes med det.

Imidlertid viser de vedlagte skissene tiltaket isolert på egen tomt uten inntegning av nabobebyggelse, naboterrang eller siktlinjer, og det er ikke lagt frem tegninger eller visualiseringer som viser tiltaket sett fra min eiendom, eller som viser samspillet med omkringliggende bebyggelse i terrang.

Jeg mener nabovarselet og vedlagte tegninger derfor ikke gir tilstrekkelig grunnlag for å vurdere hvordan tiltaket vil påvirke min eiendom. Dette gjelder boligenes eventuelle innsyn mot min bolig og utearealer og opplevelse av byggenes høyde, volum og påvirkning på utsikt sett fra min eiendom.

Det er ønskelig med snitt som inkluderer nabobebyggelsen, samt oversiktskart/plankart som viser byggenes plassering i forhold til hverandre. Søknaden inneholder ikke informasjon om kotehøyder på tiltakene, og dette er ønskelig for å kunne vurdere faktisk høyde og plassering av utarbeidede uteplasser.

Snitt tegninger og situasjonsplan vedlagt varslingen inneholder en rekke mål som vi har ment er tilstrekkelig for å kunne ta stilling til tiltaket. Men tiltakshaver ønsker en god dialog med naboer og

vi har derfor utarbeidet noen flere illustrasjoner, ett snitt tatt i mot din eiendom og tydeliggjort noen mål på snitt tegningene. Vi legger også ved en takplan som viser hvor snittene er tatt, samt litt tydeligere viser uteorådene.

Uklare konsekvenser av dispensasjoner

Når det gjelder avvikene fra TEK §§ 12-2 og 12-7 er det uklart om det blir søkt unntak hjemlet i forskriften eller søkt dispensasjoner etter pbl kapittel 19. Det fremgår ikke tydelig hvilke konkrete konsekvenser disse får for byggenes høyde, volum, plassering eller bruk.

Som nabo har jeg behov for å forstå hvilke faktiske endringer dispensasjonene medfører, for å kunne ta stilling til om tiltaket berører mine interesser.

Det er søkt dispensasjon fra teknisk forskrift for romhøyden, ikke unntak. Siden bygningene er nyoppføring oppfatter vi at unntaket gitt i pbl § 31-4 ikke kan anvendes.

Det er gjort en del grep for i størst mulig grad beholde samme mønehøyde som eksisterende bolig. Men det er også knyttet en del utfordringer til det. Eksisterende bygning er oppført på en tid da det var enklere/ mindre krav til romhøyde, mindre krav til konstruksjonstykkelser, mindre/ ingen krav til isolasjon og ikke behov for plass til ventilasjon i etasjeskillerene. Av flere årsaker er det heller ikke ønskelig å senke bygningen da det blant annet vil medføre mer fjerning av fjell. Vi har derfor prøvd å legge oss på en «gylden» middelvei hvor vi har senket den nye boligen noe og søkt om unntak fra etasjehøyde. Dette har resultert i at omsøkt konstruksjonsmål på ny mønehøyde kun øker med 20 cm.

Søknad om dispensasjon fra etasje høyde er i all hovedsak gjort for å ivareta dere naboer og i et forsøk på i minst mulig grad ikke øke mønehøyden.

Sprengningsarbeider

Det fremgår ikke av nabovarselet eller vedleggene i hvilket omfang det vil bli nødvendig med sprengningsarbeider, eller hvordan dette kan påvirke nærliggende eiendommer. I et område med tett bebyggelse og korte avstander mellom bygg mener vi dette er et vesentlig forhold som må belyses nærmere før saken behandles videre.

Det søkes i første omgang om dispensasjon for nevnte tiltak. Vi er trygge på at det med fjerning av nødvendig fjell kan gjøres på en trygg og sikker måte. I nødvendig grad er det mulig å sage, pigge, kile bort fjell om sprengning vurderes til ikke å være forsvarlig. Men alt dette vil detaljprosjekteres og ansvarsbelegges i forbindelse med senere søknader om tillatelse til tiltakene.

Utvidet informasjon

På bakgrunn av ovennevnte ber jeg om at det utarbeides supplerende dokumentasjon som viser tiltaket sett fra min eiendom og nærliggende nabobebyggelse, eller at det gjennomføres nytt/utvidet nabovarsel når tilstrekkelig dokumentasjon foreligger før saken behandles videre.

Vi håper disse opplysningene/ avklaringene tilsier at dere kan samtykke til tiltaket. Fint med en tilbakemelding innen 11.1.26.

*Med vennlig hilsen
Esben Gilje*

Vedlegg: Oppdatert tegningsinformasjon.

Etter dette har det vært en del e-poster frem og tilbake. Siste tilbakemelding 25.1.26. er som følgende:

Takk for tilbakemeldingen

Som utgangspunkt tenker vi at det er best å bevare noe rom og grønne arealer i gammel trehusbebyggelse og avstand til nabogrense. Dette gjelder særlig hensyn til brann, bruk av utearealer og risiko knyttet til terrenginngrep tett på vår eiendom.

Når det gjelder fjellfjerning, forstår vi ut fra din mail at dette vil bli håndtert etter annet regelverk, men anser fortsatt avstanden til nabogrense som relevant.

Vi opprettholder vår merknad og overlater den videre vurderingen av avstand, dispensasjonsbehov og nabohensyn til kommunen.

I tillegg vil vi legge til at vi opplever at avsnittet som blant annet oppfordrer til å vise raushet og vise goodwill, og hva som kan skje ved en senere anledning ... gir oss en litt dårlig følelse, siden formuleringene ledet oss til å tenke at vi burde gi etter på egne rettigheter. Etter vår oppfatning er det en form for sosialt press. Vi synes ikke slike formuleringer bør inngå i et nabovarsel.

Dette er svart ut fra oss i e-post 3.2.26. Se eget vedlegg for hele korrespondansen.

Svar på nabomerknad til søknad om dispensasjon for riving og oppføring av boliger, gnr. 200, bnr. 1498

Viser til merknad mottatt 22.12.2025.

Merknaden gjengitt med blå skrift, våre kommentarer med blå skrift.

Rita Olsen, Vestergate 1, 4876 Grimstad. Gnr. 200, bnr. 1496.

Merknad til nabovarselet:

- Mangler plantegninger som viser naboeiendommene lagt inn.
- Tegningene viser ikke koter og mønehøyder
- Målsatte snittegninger

Vanskelig å få ordentlig inntrykk av byggene uten dette.

Vi mener alt dette egentlig er vist på vedleggene som var vedlagt varslingen. Men ser at det kunne vært gjort enda tydeligere.

Manglende plantegninger

Det er situasjonsplaner som blir brukt til å viser tiltakets plassering mot naboeiendommer. Plantegninger viser normalt kun det som omsøkes og vil ikke inneha bygg på naboeiendommer. Men vi legger ved noen ytterligere illustrasjoner som viser tiltakets plassering og håper det er til hjelp. Til oreintering er det ikke krav til at plantegninger skal vedlegges nabovarsling.

Koter og mønehøyder

Snitt tegningene vedlagt varslingen viser både koter og mønehøyder, men vi har prøvd å ytterligere tydeliggjøre det på snitt vedlagt denne tilbakemeldingen.

Videre er planlagt uteplass i eksisterende terreng svært nære mitt hus, og ønsker at denne trekkes lengre i inn i "trekanten" for å unngå innsyn.

Det kan virke som det her er en misforståelse til plasseringen. Legger ved en takplan som viser at det området som er tenkt til opphold (plassering av stoler og bord) er plassert så langt bort fra din eiendom som mulig på «trekanten». Tiltakshaver har også sagt seg villig til å eventuelt sette opp en skjermvegg på felles grense (i «trekanten») om det er ønskelig. Forutsetter at det eventuelt godkjennes av myndighetene.

Også at høyder og grenser holdes til de som er gitt.

Det er gjort en del grep for i størst mulig grad beholde samme mønehøyde som eksisterende bolig. Men det er også knyttet en del utfordringer til det. Eksisterende bygning er oppført på en tid da det var enklere/ mindre krav til romhøyde, mindre krav til konstruksjonstykkelse, mindre/ ingen krav til isolasjon og ikke behov for plass til ventilasjon i etasjeskillerene. Av flere årsaker er det heller ikke ønskelig å senke bygningen da det blant annet vil medføre mer fjerning av fjell. Vi har derfor prøvd å legge oss på en «gylden» middelvei hvor vi har senket den nye boligen noe og søkt om unntak fra etasjehøyde. Dette har resultert i at omsøkt konstruksjonsmål på ny mønehøyde kun øker med 20 cm. Det er brukt erfaringstall for tykkelse på konstruksjonene, men på nåværende tidspunkt ikke gjennomført detaljprosjektering.

Det er et klart mål og opprettholde de høyder og grenser som er oppgitt, men siden dette blant annet er avhengig av detaljprosjektering og at kommunen godkjenner unntaket fra etasjehøyde er det nærmest umulig for tiltakshaver å låse høyden.

Når det gjelder adkomsten til mitt hus så vil jeg at den er tilgjengelig/tilrettelagt til enhver tid under Byggeperioden.

Det må en forvente er en selvfølge, men at det i perioder kan være aktuelt å tilrettelegge annen adkomst over eiendommen.

Ellers virker tegningene greie, med fine bygg, som jeg tror blir fint for det den ellers gamle bebyggelsen i Vestregt.

Tiltakshaver og arkitekt har brukt mye tid på komme frem til en løsning som fremme reguleringsplanens bestemmelser og ikke minst få til en utbygging som blir bra og passer inn i den eksisterende bebyggelsen i Vestergate. Hyggelig å høre at dere mener de har lyktes med det.

Vi håper disse opplysningene/ avklaringene tilsier at dere kan samtykke til tiltaket. Fint med en tilbakemelding innen 11.1.26.

*Med vennlig hilsen
Esben Gilje*

Vedlegg: Oppdatert tegningsinformasjon

Ny e-post til nabo 26.1.26.

Hei igjen, viser til tidligere tilsendt dokumentasjon som ble etterspurt og telefonsamtale 16 januar. Veldig fint om du kunne tilbakemeldt om du fortsatt har merknader til tiltaket (i tilfelle hva) eller om du kan samtykke til det som omsøkes.

Svar fra nabo 30.1.26.

Hei ...

Beklager sen tilb. mld.

Jeg har fått info om det jeg lurte på, og også pr tlf.

I hht det ,har jeg forsåvidt ikke andre merknader. Ser for øvrig at det er vilje til å tilpasse uteplass etter mitt ønske ..

Altså den omtalte ' trekanten' . Men etter svar her , ser jeg ikke behovet for skjerming/ gjerde .. men kan vel tilpasses etter hvert .

Mvh.

Rita Olsen

Svar på nabomerknad til søknad om dispensasjon for riving og oppføring av boliger, gnr. 200, bnr. 1500

Viser til merknad mottatt 22.12.2025.

Merknaden gjengitt med blå skrift, våre kommentarer med blå skrift.

Wilhelm Bugge Fjære, Vestergate 5, 4876 Grimstad, gnr. 200, bnr. 1500.

Merknad til nabovarselet:

Dette er vi positive til, det ser veldig bra ut. Vi ønsker allikevel litt mer informasjon.

Tiltakshaver og arkitekt har brukt mye tid på komme frem til en løsning som fremme reguleringsplanens bestemmelser og ikke minst få til en utbygging som blir bra og passer inn i den eksisterende bebyggelsen i Vestergate. Hyggelig å høre at dere mener de har lyktes med det.

- Plan tegning som viser hvor snittene er tatt.
Vedlagt en takplan som viser hvor snittene er tatt.
- Mål på tenkt glass rekkverk.
Målsatt på vedlagt «fasade mot øst».

- Skriftelig bekreftelse på at ferdig møne ikke overstiger 200mm inkludert avvik, over nåværende møne. Her vil vi også ha et bekreftet punkt med laser på Rita sitt hus, dette også skriftlig før riving av eksisterende bygg.

Det er gjort en del grep for i størst mulig grad beholde samme mønehøyde som eksisterende bolig. Men det er også knyttet en del utfordringer til det. Eksisterende bygning er oppført på en tid da det var enklere/ mindre krav til romhøyde, mindre krav til konstruksjonstykkelse, mindre/ ingen krav til isolasjon og ikke behov for plass til ventilasjon i etasjeskillerene. Av flere årsaker er det heller ikke ønskelig å senke bygningen da det blant annet vil medføre mer fjerning av fjell.

Vi har derfor prøvd å legge oss på en «gylden» middelvei hvor vi har senket den nye boligen noe og søkt om unntak fra etasjekrav. Dette har resultert i at omsøkt konstruksjonsmål på ny mønehøyde kun øker med 20 cm. Det er brukt erfaringstall for tykkelse på konstruksjonene, men på nåværende tidspunkt ikke gjennomført detaljprosjektering.

Det er et klart mål og opprettholde de høyder og grenser som er oppgitt, men siden dette blant annet er avhengig av detaljprosjektering og at kommunen godkjenner unntaket fra etasjehøyde er det nærmet umulig for tiltakshaver å låse høyden.

Vi håper disse opplysningene/ avklaringene tilsier at dere kan samtykke til tiltaket. Fint med en tilbakemelding innen 11.1.26.

*Med vennlig hilsen
Esben Gilje*

Vedlegg: Oppdatert tegningsinformasjon

Svar 8.1.26.

Takk, 😊 dette var mye bedre. Så lenge gammelt møne blir merket og dokumentert med laser før riving, og nytt møne ikke overstiger 200mm over dette inkludert avvik. Er dette greit for oss.

Svar på nabomerknad til søknad om dispensasjon for riving og oppføring av boliger, gnr. 204, bnr. 1

Svar på nabovarsel i forbindelse med tiltak på eiendom 200/1498 Vestregate 3

Vi har mottatt nabovarsel for nevnte tiltak og har følgende merknader til dette.

Vi vil bemerke at eksisterende trapp langs mur står på kommunal grunn. Det ser ut til at denne skal forlenges langs gateløpet og vi vil presisere at bredden på gateløpet ikke må endres eller bli smalere enn hva den eksisterende bredden er i dag. I følge situasjonsplan er det ikke riktig at trapp langs mur står på kommunal grunn, og det er heller ikke planlagt noe forlengelse av trappen.

Gateløpet må ikke privatiseres eller hindre gående gjennomgang i dette området. Tiltakene må gjennomføres innenfor egen eiendomsgrense og det skal ikke være biladkomst til eiendommen. Tiltakene er planlagt innenfor egne eiendomsgrenser og ikke planlagt endringer utover de rettigheter eiendommen har.

Dersom tiltaket blir godkjent og skal gjennomføres, må det gjennomføres med ytterst stor forsiktighet knyttet til sprenging.

Vennlig hilsen
Arnhild Bråstad Eiendomsforvalter