

Grimstad Kommune

Vafjellveien, 10.6.26.

200/1498 – UTTALELSE TIL SØKNAD OM DISPENSASJON FOR RIVING OG OPPFØRING AV BOLIGER

Saksnr. Bygg-26/00169

Viser til anmodning fra Grimstad kommune om uttalelse for søknad om riving av bolig mm og oppføre to boliger datert 5.6.2026.

Reguleringsplanens bestemmelse 3.6.

Vi har lagt til grunn at der det er beskrevet at «bygningsrådet kan tillate...», «bygningsrådet kan kreve ..», «skal vurderes av bygningsrådet», «bygningsrådet kan justere ,,» så handler dette om rammer for å hensynta ulike forhold som ikke de generelle bestemmelsene ivaretar. Dette oppfattes mer som fravik som kan behandles av bygningsrådet uten krav til dispensasjon. Siden bygningsrådet ikke eksisterer lengre har vi vurdert at denne «myndigheten» er overført til kommunens byggesaksavdeling.

Eksempelvis. [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.

Her er det beskrevet at takvinkel skal være mellom 35° og 45°. Samtidig står det at bygningsrådet skal vurdere annen takvinkel under gitte forhold. For oss virker det underlig at siste setning skal kreve dispensasjonsbehandling når bestemmelsen sier at bygningsrådet skal gjøre denne vurderingen.

Bestemmelsen 3.18

Ny bebyggelse skal ha det etasjetall som er karakteristisk for bebyggelsen i området, dog ikke flere enn to etasjer over bakken. Etasjetallet i en bygning er summen av måleverdige etasjer og plan som ligger over hverandre og som utgjør bygningens hoveddel og tilleggsdel

I grad av utnyttning er det angitt at følgende skal legges til grunn for reguleringsplaner fra 1987 – 1997.

«Kjeller regnes som etasje når underkant dekke eller himling er høyere enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen». Vår vurdering er at de omsøkte kjellerne i begge boligene har en himlingshøyde lavere enn 1,5 meter over planert terreng gjennomsnittsnivå rundt bygningene.

Ut fra den vurderingen er begge boligene innenfor bestemmelsen.

Bestemmelsen 3.19

Høyde er i tråd med bestemmelsen



Bestemmelsen 3.21

For gjenoppbygging av eksisterende bolig har vi beholdt eksakt samme takvinkler (under 35°). Dette for å ivareta hensynet til eksisterende bebyggelse/ gatebilde og naboer. Som beskrevet innledningsvis mener vi dette er i tråd med bestemmelsen som sier at bygningsrådet skal vurdere annen takvinkel dersom hensynet til gatebildet eller andre forhold taler for det. Når det gjelder den nye boligen er den innenfor kravet (35°).

Her kan en også legge vi til grunn 3.2 som angir at *«Bestemmelser for de enkelte områder går foran fellesbestemmelser»*.

Deretter se på 4.9.11 Nybygg m.v:

«Ved nybygg, tilbygg eller andre endringer i bebyggelsen, skal bevaringsområdets arkitektoniske karakter søkes bevart, ikke bare ved imitering av gamle uttrykksformer, men ved uttrykksformer av vår egen tid, som ved helhetlig form er tilpassningsdyktig mot den stedegne trearkitekturen».

Å bevare eksisterende takvinkel er i tråd med denne bestemmelsen.

Videre ber vi om at det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om riving. 4.9.5.

Igjen viser vi til ordlyden som sier at «bygningsrådet» kan gjøre unntak fra bestemmelsen. Videre kan rådet kreve ny bygning som i volum, dimensjonering og karakter harmonerer med bygningsmiljøet for øvrig.

Vi leser dette som at unntaket ikke er avhengig av dispensasjon og så er det et råd til bygningsrådet hva de kan kreve når det gis unntak.

Situasjonsplan med avstand til naboer inntegnet

Se vedlegg

Redegjørelse for ikke å søke disp for avstand til g/ br 204/1

Behovet for ny avstandserklæring mot g/ bnr 204/1 ble oppdaget etter at tiltaket var nabovarslet. Det var medgått mye tid til å oppklare misforståelser og prøve å imøtekomme merknader fra naboene. Tiltakshaver ønsket å komme videre i søknadsprosessen. For å unngå ytterligere forsinkelser til ny nabovarsling valgte vi å sende inn søknad uten disp. fra denne grensen. Siden denne søknaden kun er en søknad om dispensasjon la vi til grunn at det i et vedtak stilles vilkår om at det er på plass ved søknad om tiltaket (se siste setning på side 17 i innsendt søknad).

Sammendrag

Vi håper denne utredningen viser at det ikke er behov for ytterligere søknad om dispensasjon fra bestemmelsene. Men om bygningsmyndigheten fortsatt er av den formening søker vi subsidiært dispensasjon fra:

- Bestemmelse 3.18 etasjetall
- Bestemmelsen 3.21 takvinkler
- Bestemmelsen 4.9.5 Riving

Vi legger til grunn samme vurdering av hensynet bak bestemmelsene og fordeler og ulemper som er oppgitt i søknaden.

Nabovarsling av eventuell dispensasjonsbehandling

Vi har i utsendelse av utført nabovarsling beskrevet følgende:

Det kan bli aktuelt å søke dispensasjon fra:

- Reguleringsplanens pkt. 4.9.3 grad av utnyttning
- Reguleringsplanens pkt. 4.9.5 riving
- Oppstilling på side 14 i søknadsvedlegg, pkt 4.9.4. – 4.9.15.

Ber også naboer tilbakemelde hvis eventuelle dispensasjoner vil ha betydning for dere interesser.

Dispensasjon for riving er således varselet, kan ikke se at noen av naboene har hatt merknader til det.

Når det gjelder eventuelt å behandle disp. fra bestemmelsene 3.18 og 3.21 er ikke det varslet. Vi ber derfor bygningsmyndigheten vurdere om dette berører naboenes interesser i slik grad at de må varsles (pbl § 21-3, andre ledd) dersom kommunen tross vår redegjørelse likevel mener det må behandles som dispensasjon.

Håper vår redegjørelse og eventuelle subsidiære disp. søknader bidrar til å opplyse saken. Si fra om vi kan bidra til noe ytterligere. Vi har tidligere vurdert at siden det er en viss grad av kompleksitet i denne saken, så kunne vi stille i et møte for å presentere saken. Vi er tilgjengelig for det om dere også synes det ville være hensiktsmessig.

*Med vennlig hilsen
Esben Gilje*

*Gilje Byggrådgivning AS
924 25 096
esben@giljebyggrådgivning.no*