



Saksframlegg

Arkivsak-dok. KLAG-26/00459-8
Saksbehandler Anastasija Pejic

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	01.09.2026

GBR. 200/748 - Jørgen Bangs gate 7 - Klagebehandling - Nytt boligbygg - Igland Bygg AS

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg opprettholder bygningsmyndighetens vedtak av 05.05.2026 og tar ikke klagen til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.

Vedlegg

KLAGE-26_00459-1 Bygg 25_00378 - klage 325521_1_1
KLAGE-26_00459-2 brev 2155378_1_1 325575_1_1
KLAGE-26_00459-2 Klage - BYGG-25 00378 - Jørgen Bangs gate 7 2155379_1_1 325576_1_1
KLAGE-26_00459-3 KLAGE - BYGG-25_00378 - JØRGEN BANGSGATE7 325798_1_1
KLAGE-26_00459-3 Klage byggsak Jørgen Bangs gate 7 325799_1_1
KLAGE-26_00459-4 VS_ Klage på sak 200_748 - Jørgen Bangs gate 7 - fritak fra parkeringsplasser 325803_1_1
KLAGE-26_00459-4 Klage - BYGG-25 00378 - Jørgen Bangs gate 7 fra Ribe_Løvheim 325804_1_1
KLAGE-26_00459-5 VS Klage Statsforvalteren 330386_1_1
KLAGE-26_00459-5 2025-05-21 Klage statsforvalteren signert 330387_1_1
KLAGE-26_00459-7 brev_2178234_1_1 333905_1_1
KLAGE-26_00459-7 BYGG2500378 Jørgen Bangs gate 7 - supplerende opplysninger_2178235_1_1 333906_1_1
KLAGE-26_00459-6 200_748 - Jørgen Bangs gate 7 - Avslag på utsatt iverksetting 330416_6_1
KLAGE-26_00459-6 200_748 - Jørgen Bangs gate 7 - Avslag på utsatt iverksetting 330416_6_1
(1)

Svar på klage

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i sak KLAG-26/00459 og BYGG-25/00378. Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

Tiltakshaver: Igland Bygg AS

Ansvarlig søker: Knut Hanssen, KSH Consult

Klagere: Jorunn Ribe	Lauvstøveien 4, 4876 Grimstad, Norge
Kristian Folkman	Lauvstøveien 6, 4876 Grimstad, Norge
Lars Olaf Fosseli	Lauvstøveien 2, 4876 Grimstad, Norge
LAUVSTØ VEL	v/John Ove Omland Lauvstøveien 30, 4876 GRIMSTAD,
Norge	
Selma Kveim	Lauvstøveien 5, 4876 GRIMSTAD, Norge

Sammendrag

I vedtak av 05.05.2026 ga bygningsmyndigheten rammetillatelse til nytt boligbygg og dispensasjon fra parkeringskravet i kommuneplanens arealdel § 2.9.1.

Vedtaket ble påklaget av flere naboer i perioden 21.–25.05.2026. Det ble samtidig bedt om utsatt iverksetting. Igangsettingstillatelse ble gitt 04.06.2026, og anmodningen om utsatt iverksetting ble avslått 24.06.2026.

Bakgrunn

Historikk

Søknaden gjelder oppføring av et større bygg med 7 leiligheter uten parkeringsanlegg i kjelleren, med gjesteparkering i det fri. Leilighetsbygget er oppgitt å prosjekteres med 327 m² BYA (+36 m² parkeringsareal) og 494 m² BRA. Møne- og gesimshøyden er ca 8,69 m og 5,5 m, med en takvinkel på 30 grader.

Tiltaket har en kotehøyde for topp gulv på +16,00 moh, mens kotehøyde for møne er +24,69 moh. Tiltakets bygningskropp er plassert innenfor tomtens byggegrense, med beplantning og en del av terrasse litt utenfor byggegrensen.

Det søkes om dispensasjon for parkeringsløsningen.

Kommunens vedtak

Bygningsmyndigheten fattet 05.05.2026 følgende vedtak:

«Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav a) og § 21-4, rammetillatelse til nytt boligbygg med syv boenheter. Det vises til komplett søknad mottatt 27.03.2026. Bygningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra parkeringskrav §2.9.1 som fremgår av kommuneplanens arealdel for Grimstad kommune.»

Mottatte klager

Det er mottatt klager fra flere naboer og Lauvstø Vel på rammetillatelsen for Jørgen Bangs gate 7. Hovedanførselen gjelder dispensasjonen fra parkeringskravet. Klagerne mener vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 ikke er oppfylt, og at kommunen ikke i tilstrekkelig grad har begrunnet at fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene.

Det anføres at området allerede har betydelige utfordringer med parkering, fremkommelighet og trafikksikkerhet, og at syv boenheter uten ordinær beboerparkering vil føre til økt gateparkering. Klagerne peker særlig på konsekvenser for utrykningskjøretøy, vinterdrift og sikkerheten for myke trafikanter og skolebarn. Videre bestrides kommunens vurdering av at beboerne vil benytte Arresten parkeringshus, fordi dette etter klagerne syn verken er en realistisk eller tilstrekkelig dokumentert løsning.

Lauvstø Vel har i tillegg fremsatt supplerende merknader og mener at vedtaket bygger på et uklart faktisk grunnlag, at dispensasjonsvurderingen er mangelfull, og at saken ikke er tilstrekkelig opplyst.

Selma Kveim har i tillegg anført forhold knyttet til byggets plassering, byggegrensen og hensynet til en vernet hul eik. Hun mener disse forholdene ikke er tilstrekkelig vurdert i vedtaket.

Det ble også fremsatt anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket. Anmodningen ble avslått 24.06.2026.

Ansvarlig søkers kommentarer til klagen

«Prosjektets sentrale beliggenhet og korte avstand til sentrum, offentlig transport og offentlig parkeringsanlegg innebærer etter tiltakshavers syn at behovet for bil og parkering på egen eiendom er vesentlig annerledes enn for boligprosjekter utenfor sentrum.

Det vises også til at deler av problematikken som beskrives i klagen gjelder parkering knyttet til arrangementer ved Odd Fellow-huset. Dette er eksisterende forhold som ikke skyldes tiltaket i Jørgen Bangs gate 7.»

Vurderinger:

Kommunedirektøren legger til grunn at klagene, mottatt i perioden 21.–25.05.2026, er fremsatt innen klagefristen. Klagene behandles etter reglene i forvaltningsloven kapittel VI, jf. plan- og bygningsloven § 1-9.

Klagernes anførsler

Klagerne anfører i hovedsak at vilkårene for dispensasjon fra parkeringskravene ikke er oppfylt. De mener tiltaket vil føre til økt gateparkering og forverre eksisterende utfordringer knyttet til fremkommelighet og trafikksikkerhet i området. Det stilles også spørsmål ved om parkering i Arresten parkeringshus er en realistisk og tilstrekkelig dokumentert løsning.

Lauvstø Vel anfører videre at dispensasjonsvurderingen er mangelfull, og at saken ikke er tilstrekkelig opplyst. Selma Kveim har i tillegg anført forhold knyttet til byggets plassering, byggegrensen og hensynet til en vernet hul eik. Anmodningen om utsatt iverksetting ble avslått 24.06.2026 og behandles ikke nærmere i dette saksframlegget.

Kommentarer til klagers anførsler

Kommunedirektøren har foretatt en ny vurdering av vedtaket i lys av klagene. Etter denne vurderingen kan kommunedirektøren ikke se at klageanførslene gir grunnlag for å endre eller omgjøre vedtaket av 05.05.2026.

Klagene retter seg i hovedsak mot dispensasjonen fra parkeringskravet. Kommunedirektøren viser til at dispensasjonsspørsmålet ble konkret vurdert i vedtaket. Hensynene bak parkeringskravet er blant annet å begrense gateparkering, ivareta trafikksikkerhet og sikre et ryddig bymiljø. Eiendommen ligger i overgangen mellom byplanområdet og sentrumsområdet, og på motsatt side av veien gjelder andre parkeringskrav. Bygningsmyndigheten vurderte på denne bakgrunn at hensynene bak parkeringskravet ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene. Det ble særlig lagt vekt på eiendommens sentrumsnære beliggenhet, gode kollektivforbindelser, kort avstand til offentlig parkeringsanlegg og muligheten for å benytte arealer til boligformål fremfor parkering.

Når det gjelder anførslene om økt parkeringspress, trafikksikkerhet og fremkommelighet, er disse forholdene vurdert i søknadsbehandlingen. Kommunedirektøren har vurdert anførslene på nytt, men finner ikke at de gir grunnlag for en annen vurdering av om hensynene bak parkeringskravet blir vesentlig tilsidesatt eller av fordelene og ulempene ved dispensasjonen.

Lauvstø Vel har anført at vedtaket inneholder uklarheter knyttet til parkeringsløsningen, og at saken ikke er tilstrekkelig opplyst. Kommunedirektøren vurderer at saken er tilstrekkelig opplyst til å avgjøres. Det vises til søknadsdokumentene, klagene med supplerende merknader, ansvarlig søkers kommentarer og vurderingen av dispensasjonsspørsmålet i vedtaket.

Når det gjelder Selma Kveims anførsler om byggets plassering, byggegrensen og hensynet til den vernede eika, viser kommunedirektøren til at disse forholdene ble vurdert i vedtaket. Det ble stilt som vilkår at anbefalingene i arboristrapporten skal følges under og etter byggeprosessen, og kommunen vurderte at tiltaket ikke ville medføre uakseptable konsekvenser for naturverdiene på eiendommen. Bygningskroppen er plassert innenfor byggegrensen, mens beplantning og deler av terrassen er vist utenfor, som ikke er søknadspliktige tiltak.

Etter en samlet vurdering av klagene, ansvarlig søkers kommentarer og sakens øvrige opplysninger finner kommunedirektøren at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 fortsatt er oppfylt. Klagene gir ikke grunnlag for å endre eller omgjøre vedtaket av 05.05.2026.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at vedtaket av 05.05.2026 opprettholdes. Klagene tas ikke til følge, og saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.