

Statsforvalteren i Agder
Grimstad Kommune
Postboks 123
4891 Grimstad

Grimstad 21.5.2026

Viser til Saksnummer BYGG-25/00378

Gjeldende g.nr 200 og b.nr 748 Rammetillatelse til nytt boligbygg – Igland Bygg AS. Tomten er eiet av Jørgen Bangsgate 7 AS og gjelder oppføring av leilighetsbygg med 7 leiligheter med dispensasjon fra parkeringskrav i Reguleringsplan. Vedtaket er gjort med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 19-2.

Etter mitt syn er det i tillegg gitt følgende andre dispensasjoner i vedtaket:

- Plassering av bygg
- Overtredelse av Byggegrenser og 4 meters beltet
- Vern av eik

Klagen gjelder

Dispensasjonene i vedtaket er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Denne lovbestemmelsen krever at fordelene ved dispensasjonene skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Jeg kan ikke se at dispensasjonene gir fordeler som klart overstiger ulempene, og etter mitt skjønn er vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 dermed ikke oppfylt. Jeg mener derfor at det er saksbehandlingsfeil og ber om at tiltaket får oppsettende virkning.

Begrunnelse:

1) Dispensasjon fra parkeringskrav i Reguleringsplan samt Kommunale parkeringskrav.

Lauvstø har hatt et generasjonsskifte de siste årene, området har ikke fortau og det er mange skolebarn i området. Adkomsten til Lauvstø går via Lauvstøveien og bakken ved Odd Fellow-huset. Ved gateparkering i Lauvstø området er det ikke tilstrekkelig bredde til at større kjøretøy, herunder brannbil og andre utrykningskjøretøy, kan passere. Vinterstid er det ofte problemer med brøyting pga gate parkering. Dette er også bakgrunnen for Reguleringsbestemmelsene om parkering under nybygg i prosjektet og Kommuneplanen - parkeringsbestemmelser.

Tiltaket er begrunnet med at det skal bli rimeligere leiligheter i sentrum for kjøpergrupper med dårligere økonomi og parkering kan leies i Arresten parkeringshus. Det er derfor urealistisk at fremtidige eiere vil leie i Arresten istedenfor å parkere gratis på vei i Lauvstø området. En dispensasjon innebærer en konkret og alvorlig risiko for:

- Trygghet for syklende og gående spesielt små skolebarn
- Fremkommelighet for ambulanse- og brannmannskap
- Svekket beredskap
- Fare for liv og helse

I tillegg vil det sette presedens for fritak for parkering i området og Grimstad sentrum.

Disse forholdene er etter min vurdering ikke tilstrekkelig vurdert i vedtaket og konsekvensene oppveies ikke av utbyggers ønsket om bedre økonomi i prosjektet.

Det bør ikke gis dispensasjon fra parkeringskrav.

2) Dispensasjon fra Plassering av bygg, byggegrenser og 4 meters beltet.

Det er gitt dispensasjoner basert på en tidligere søknad og tillatelse om oppføring av 4 mannsbolig (kommunensvedtak 17/7287-33 28.1.2019). Prosjektet ble ikke gjennomført.

Situasjon: alle kart orient nord-sør

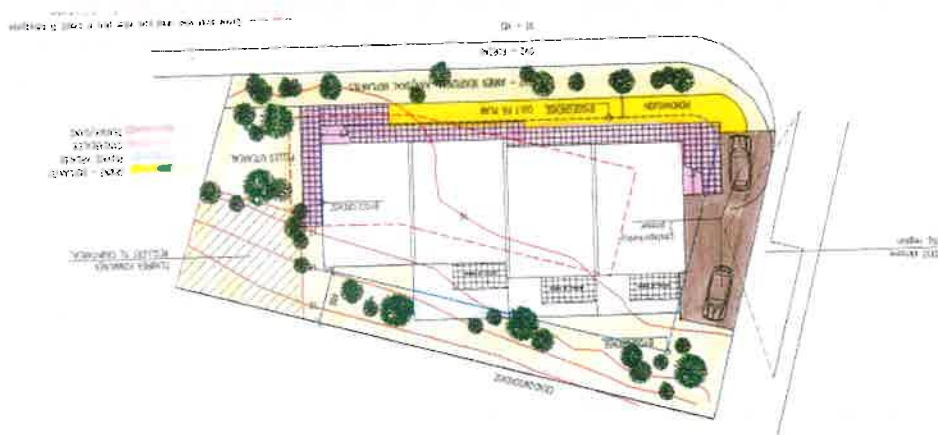


Gjør oppmerksom på at min gamle garasje/bod er litt under 4 m fra nabogrensen og plassering og størrelse er feil i **Situasjonskartet**. Klipp fra Norgeskart er korrekt. Det står 2 gamle furuer og 1 gammel eik mot nord og øst av denne.



Situasjonskart og bestemmelser
Reguleringsplan Jørgen Bangsgate 7-11
m.fl datert 31.5.2010

Tegningsgrunnlaget for Byggemyndighetens vedtak.



Jeg mener at Byggningsmyndigheten ikke gjort tilstrekkelig vurdering av ulemper og risiko av endring av plassering:

- Brannsikkerhet både for nybygget om omliggende bebyggelse. Det blir gitt dispensasjon fra byggets plassering og forslaget er nær tregruppe og min bod/garasje som ligger under 4 m fra grensen. Det brukes konsekvent hovedhuset i skisser, som er 6m fra nabogrense. Det er ikke innhentet vurdering fra Brannmyndigheter.
- Siktlinjer fra utkjørsel fra gjesteparkering. Det er ikke innhentet kommentar fra veimyndighetene.
- Dispensasjon fra bygging i 4 m beltet som er i brudd Plan og bygningsloven paragraf 29-4
- Byggningsmyndigheten tilsynelatende ikke gjort noen vurderinger knyttet Naboloven.
- Bruk av FL1 -fellesareal privatiseres for å oppfylle bl.a. krav om grønt areal.
- Lysinnfall i oppholdsrom i første etasje regulert av TEK17 §13.7., er etter mitt skjønn ikke tilfredsstillende pga terreng og balkonger i andre etasje.
- Stiller også spørsmål om BYA er korrekt.

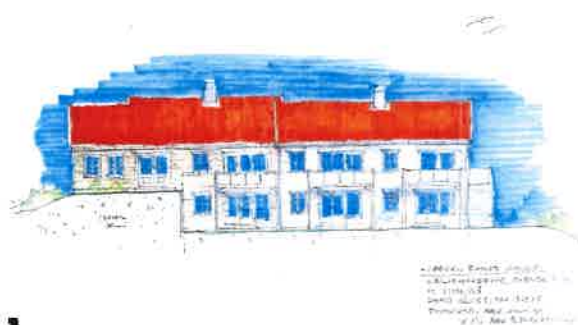
Med bakgrunn i overnevnte mener jeg at Byggningsmyndigheten ikke kan gi disse 3 dispensasjonene og må forholde seg til Detalj regulering vedtatt i Kommunestyret i 2010 hvor disse punktene var vurdert.

3) Vernet eik - Naturmangfoldloven

Eiken står 1 m fra nabogrensen og FL1 området, den har vokst de siste 12 årene og blitt vernet. Ansvarlig søkers begrunnelse er «Viser til siste rapport fra arborist (Svane)som konkluderer med at vårt tiltak vil ikke ha noen betydning for eikas fremtidige ve og vel». Jeg leser ikke Svanes rapport slik og har i tillegg innhentet en ny rapport fra Nils Håvard Stokke.

Oppsummert:

- Begge rapporter konkluderer med at trekrone må skjæres tilbake pga sikkerhetshensyn fordi terrassene i tiltaket (dispensasjon fra plassering) blir liggende under trekrone.
- Begge rapportene påpeker mulige skader på rotsystem i anleggsperioden, se Stokkes rapport vedlagt.
- Det tillates arbeid/rydding/av gravning av annen vegetasjon i FL1, vedtaket sier «friarealet FL1 skal være ferdig opparbeidet og være ferdigstilt»
- I tillegg ønsker man å fylle inn masse mot vest for bygg terrasse i 2 etasje som er 3-4 m fra eikas stamme (se illustrasjon nedenfor). Det frarådes i Stokkes rapport.
- Tidligere dispensasjon fra plassering av bygg har ikke hatt betraktninger rundt eiken med. På det tidspunktet var eiken ikke vurdert som vernet.



Jeg mener at det ikke er gjort en tilstrekkelig vurderinger av konsekvenser ved endringer av plasseringen av bygget i forhold til eiken samt tillatelse til arbeid i FL1 hvor deler er innenfor 3-6 meter fra stammen. Ved å plassere bygget i samsvar med Situasjonplan 31.5.2020 og legge forbud mot graving i FL1 inntil 8m fra eik, vil konsekvensene for denne eiken reduseres betydelig.

Oppsummert, byggherre og eier av Jørgen Bangsgt.7 AS argumenterer at økonomi er hovedgrunn for ønsket om parkerings dispensasjon. Bygningsmyndigheten bruker argumentasjon at fordelene er større enn ulempene dispensasjonen. Jeg kan ikke se at dispensasjonen gir fordeler som klart overstiger ulempene, og etter mitt skjønn er vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 dermed ikke oppfylt. I tillegg gis det en rekke andre dispensasjoner uten tilstrekkelig søknad og behandlingsgrunnlag. Jeg ber derfor om at klagen blir tatt til følge og ber om at tiltaket får oppsettende virkning.

Jeg ber om at all korrespondanse som gjelder saken blir sendt på mail selma.kveim@gmail.com eller at Digipost blir benyttet.

Med hilsen



Selma Kveim

Eier 200/843

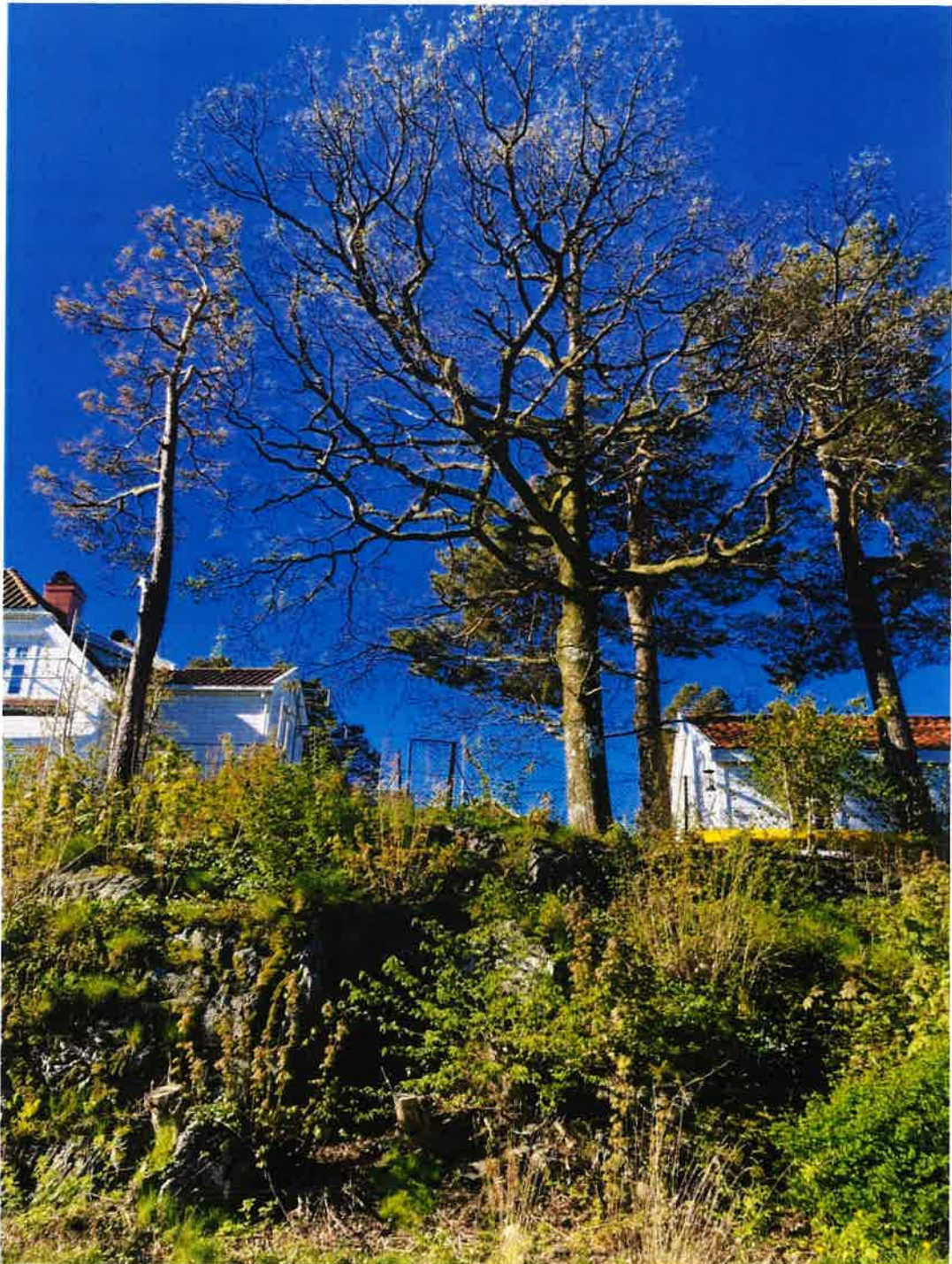
Lauvstøveien 5

4876 Grimstad

Mobil: 99492907

Vedlegg: Uttalelse fra Aborist Stokke mai 2026

Tilstandsvurdering av hul eik på
Lauvstøveien 5 og anbefalinger ifm arbeid
og forandringer på nabotomt



Bakgrunnsinfo

Adresse	Lauvstølveien 5, 4876 Grimstad
Bestiller	Selma Kveim
Bakgrunn	Bestiller har en hul eik på tomten sin. Da det er regulert til nye leiligheter på nabotomt, ønsker bestiller å tilstandsvurdere eika som står tett opp mot nabogrense. Bestiller ønsker også å synliggjøre potensielle ulemper for treet, ved nytt bygg og anleggsperiode.
Dato for vurdering	12.05.2026
Metode	VTB - Visuell Tre Bedømming • Metoden er internasjonalt anerkjent som ledende metode for vurdering av trær • Treet blir vurdert av en fagmann, systematisk fra rot til krone. Man vurderer treets stabilitet mot velt eller brekkasjer (mekanisk kvalitet) og treets evne til å produsere og lagre nok energi (vitalitet). For å finne svar på dette, vurderes flere faktorer, som blant annet råte – treets oppbygning – skuddavdøing – levende bladmasse etc. • Vurderingen ble utført fra bakkeplan. • Treet hadde så vidt påbegynt bladsprett, som kan vanskeliggjøre observasjoner av enkelte faktorer, spesielt opp mot vitalitet
Vurdering ferdigstilt	18.05.2026
Vurderingen gyldighet	Vurderingen er gyldig i 12 måneder fra ferdigstilling.
Vurdering av store, gamle trær	• Eier/forvalter har ansvar for at sikkerheten til omgivelsene blir ivaretatt. Denne rapporten sier noe om treets tilstand, men det er opp til eier/forvalter å bestemme hvilket risikonivå som er akseptabelt for dette området. • Ved arbeid med levende organismer, særlig store gamle trær, er det ikke mulig å fjerne all risiko. Faktorer som vind, arbeid i rotsone, utvikling av råte, tunge lange greiner, svake greinfester m.m. gjør at risikoforholdet kan endres.
Id nr - Naturbase	BN00088616
Firma	Stokkes Trepleie AS
Ansvarlig arborist	Nils Håvard Stokke Fagutdannet arborist

Observasjoner

Generell info

Botanisk navn	Quercus ssp.
Norsk navn	Eik ssp.
Høyde	18-20m
Omkrets 1,3m over bakkenivå	208 cm
Vokseplass karakteristikk	Treet vokser på toppen av en skråning på den ene siden, med flat hageparti på den andre og danner en krone med 3 furuer. I skråning er mye fjell oppe i dage, med enkelte skjæringer med jord og lav vegetasjon. Den høye vegetasjon som var i skråning på nabotomt, er nylig fjernet, hvor blant annet det sto et furutre tett opp mot gjenværende trær. I hagen er det også delvis mye fjell oppe i dage og blanding av grus og plen er gjeldende. Det er en garasje/bod forholdsvis tett på, som har stått der i 50-60 år i følge eier. Som nevnt står treet på toppen av en liten skråning og virker til å være utsatt for tidvis sterk vind, spesielt nå som vegetasjonen på fremsiden er fjernet.

Mekanisk kvalitet

Røtter	Eika har synlige rotutløpere fra stamme, men ingen synlige røtter utover dette. Som nevnt i vokseplasskar. Er det fjell oppe i dag, både i skråning og på flaten der treet står. Dette gjør at røttene kan ha begrenset området å vokse i, noe som nok øker viktigheten til eksisterende røtter ift vitalitet og vindfall.
Stammer	Det er ingen synlige skader eller svakheter på stammen.
Krone	Treet har noen større sterktvoksende greiner, som er lange og tunge. Innfesting til stamme er sterk, men gitt plassering av treet på toppen av en skråning ift vind og greinenes lengde, er det nok et potensial for brekkasje. Treet har en litt ensidig krone, mot nabotomt, da det er 2 furuer nærmere garasje, som skygger ut deler av krona.

Vitalitet

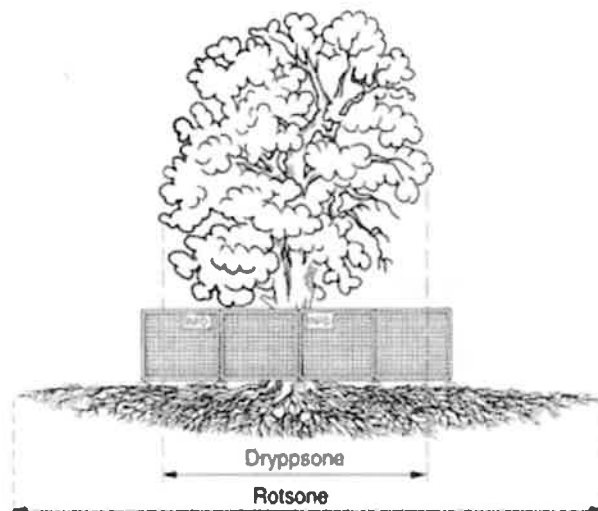
Treeet har lite tegn på skuddavdøying. Det er en fyldig krone med lite død ved. Det er ingen antydning til dårlig sårvedutvikling eller utprega vannskudd i krona. Treeet ser i grunn frisk og fin ut, ut i fra vitalitetsparameterne.

Bevaring av eika - bygging på nabotomt

Anleggsperiode

Trær er ofte utsatt for skader under anleggsperioder, da det er lett å brette av greiner, skade stamme og grave av røtter etc. Ofte ser en ikke konsekvensene av skadene før etter lang tid og det kan være vanskelig å konkludere med årsak. Det fins retningslinjer for hva en ikke burde gjøre og hva en kan gjøre ifm arbeid nær trær. Flere kommuner har skriftlige retningslinjer som sier noe om dette. Det er vanlig å opprette en **beskyttelsessone**, med en marksikringsplan sier noe om disse forholdene og det kan se slik ut:

- Beskyttelsessone er et angitt området, som skal bevares uten inngrep eller bruk i anleggsperiode.
- Beskyttelsessonen for eiketrete er minimum dryppsona. Om mulig økes sonen.
- Beskyttelsessonen skal avgrenses med byggegjerder, som festes i grunn, for å forhindre flytting • Det er ikke tillatt med arbeid, kjøring eller lagring i beskyttelsessone.
- Ved graving i nærhet til beskyttelsessone, skal det utvises aktsomhet og røtter over 30 mm i diameter skal kuttes, ikke graves av. Dette gjøres i samråd med ansvarlig arborist.
- Alt arbeid som må skje innenfor beskyttelsessonen, skal godkjennes av ansvarlig arborist.
- Om en må grave inn i beskyttelsessonen, anbefales det å prøvegrave for å avdekke mulige røtter. Prøvegraving skjer først og fremst med rotvennlige metoder.



Endring av terreng og endret bruk

Trær er utsatt for endringer i sitt nærområdet. **En endring trær tåler dårlig er oppfylling over røtter.** Oksygentilførselen i jorda kan forsvinne og finrøttene kan dø ut. Selv om eiketreet ikke tilsier å ha noe problem i rota, jamfør treets vitalitet, er det som nevnt hindringer i bakken med fjellnabbene som stikker opp og overfylling av røtter vil kunne påvirke treet negativt. Ved endring av terreng i og i nærheten av en tenkt beskyttelsessone, anbefales det å **prøvegrave** for å avdekke mulige røtter, for å kunne vurdere hva terrengforandringene vil kunne påvirke treet.

Ved endret bruk av området rundt treet, ved for eks økt tilstedeværelse, vil det kunne kreve en annen vedlikehold av eiketreet enn dagens situasjon. **Hyppigere beskjæringer og jevnligere tilsyn vil kunne være en konsekvens av endret bruk.**

Resultat/Tiltak

Eika har fine vitalitetsparametere, god mekanisk kvalitet, med bemerkning på noen sterktvoksende greiner som er lange og en litt ensidig krone.

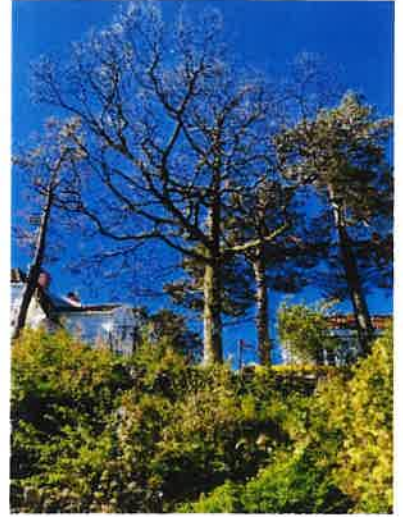
Det er verdt å merke seg at røttene kan ha noe begrenset plass, gitt fjellet og skråningen som er tilstede.

Ved utbygging av nabotomt, burde eika være en premissgiver for fremgangsmåte og godkjenning av ulike tiltak.

Anbefalte tiltak på eika:

- Innkorting av sterktvoksende greiner (10-20% innkorting av total lengde)
- Lett tynning i krone, for å minske luftmotstand (Under 10% av total løvmasse)

Vedlegg – bilder





Bibliografi

Bymiljøetaten, O. (2024). Beskyttelse av trær. *Beskyttelse av trær - Normer og krav for rigg, arbeid og arrangement i parker og friområder*. Norge.

Hule-eiker.no. (u.d.).

Naturbase - Miljødirektoratet. (u.d.). Hentet fra
<https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/naturbase/>.

Shigo, A. (u.d.). *Modern arboriculture*.

Solfjeld, E. (2013). *Beste praksis på beskjæring av trær*. Hentet fra
https://www.trepleieforum.no/images/pdf/BMP_9_juli_v2.pdf.

