



Saksframlegg

Arkivsak-dok. KLAG-25/00164-4
Saksbehandler Tom Berge

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	
Teknisk utvalg 2023 - 2027	06.05.2025

200/441 - Boddgaten 1 - Klagebehandling - Leilighetsbygg

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg opprettholder kommunens vedtak av 28.01.2025 om dispensasjon og rammetillatelse for leilighetsbygg. Klagen fra Terje Næssén og Håkon Nilsen mottatt 18.02.2025, tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for videre behandling.

Vedlegg

Kommentar til klage på vedtak
Klage på vedtak 200-441-0-0 Boddgaten 1
200_441 - Boddgaten 1 - Dispensasjon og rammetillatelse - vedtak av 28.01.2025
200_441 - KART_Situasjonsplan
Dispensasjonssøknad - p_S1
3D ILLUSTRASJONER
Fasade Nord og Vest
Fasade Sør og Øst
Plan P-kjeller
Plan 1. etasje
Plan 2. etasje
Plan 3. etasje
Plan tak
Arealoversikt
Redegjørelse BGM til tilleggsopplysninger F2
Søknad rammetillatelse

Tiltakshaver: Voss gate 2 AS
Ansvarlig søker: BGM Arkitekter AS

Klager: Terje Næssén, Voss gate 6
Håkon Nilsen, Binabbgaten 23

Sammendrag

Bygningsmyndigheten ga i administrativt vedtak av 28.01.2025 dispensasjon og rammetillatelse for oppføring av leilighetsbygg i Boddgaten 1, GBR. 200/441. Dispensasjon ble gitt fra reguleringsbestemmelsene punkt 5.1 for å benytte tursti p_S1 som gangadkomst til nytt leilighetsbygg. Bygget for øvrig ble vurdert som i samsvar med detaljregulering for Boddgaten 1.

Klagen fremmet i brev av 17.02.2025, tar i hovedsak for seg at Terje Næssén og Håkon Nilsen er uenig i kommunens vurdering av de forhold som ligger til grunn for å innvilge dispensasjon og rammetillatelse. Klagen er fremmet i 7 hovedpunkter.

Det er mottatt tilsvaret til klagen fra BGM Arkitekter AS i brev av 12.03.2025 der de 7 punktene kommenteres.

Klagen er mottatt rettidig.

Innstilling

Kommunedirektøren har kommet frem til at klagen *ikke* inneholder momenter av en slik karakter at det gir grunnlag for å ta klagen til følge.

Fakta

Det ble søkt om rammetillatelse for leilighetsbygg i 3 etasjer over parkeringskjeller den 19.09.2023. Tiltaket er siden endret, blant annet etter uttalelser fra Grimstad brann og redning, og det er sendt inn ny dokumentasjon i flere omganger.

Bildet til høyre viser fasaden mot Bioddgaten med innkjørsel til parkeringskjeller.

Tiltaket er vurdert som innafor detaljregulering for Bioddgaten 1 med ett unntak. Gangadkomst til byggets 1. etasje på baksiden av bygget følger regulert sti p_S1. Denne er regulert privat tursti som fortsetter opp trappa til naboeiendommene lenger opp, og som adkomst til eksisterende bygg, men ikke til nytt bygg. Det ble derfor søkt om dispensasjon for å benytte p_S1 som gangadkomst også til nytt bygg. Dispensasjon er innvilget (og påklagd).

Bildet til høyre viser dagens sti opp til trappa og porten ut mot Bioddgaten.



Tiltaket er mer utfyllende beskrevet under avsnittene «fakta» i vedtaket av 28.01.2025, og tegninger, situasjonskart med videre (se vedlegg).

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse gjennom reguleringsplan for Bioddgaten 1, P-284, ikraftsatt 27.10.2020 med endring vedtatt 15.02.2023. Leilighetsbygget plasseres i område BK1 – konsentrert småhusbebyggelse. Område BK1 er underlagt hensynssone bevaring kulturmiljø (H570_3).

Av reguleringsbestemmelsene framgår blant annet:

- pkt. 2.1: Boligene innenfor planområdet skal ha materialbruk, visuelt uttrykk og fargepalett som harmonerer med hverandre. Estetisk veileder for Grimstad kommune skal følges.
- pkt. 2.2: Tillatt utnyttelse i T-BRA for byggeområdet BK1 framgår av plankartet. T-BRA gjelder for bruksareal til bolig (P-Rom). Bruksareal for parkeringskjeller og boder kommer utenom.
- pkt. 2.3: Maksimal tillatt mønekote (mk) for nye boliger er påført plankartet. Kotehøyde (~k) på ferdig gulv 1. etasje for er påført plankartet. Boliger skal plasseres i vertikalplanet på kotehøyder (~k) vist i plankartet. Minste kotehøyde for gulv til bolig er kote +3,0.
- pkt. 2.4: Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 40 grader som hovedtak.
- pkt. 2.5: Ved oppføring av murer skal alle synlige deler av murene utføres med naturstein. Forstøtningsmurer kan oppføres inntil tomtegrense. Mur mot offentlig veiareal kan ha høyde inntil 1,3 meter. Mur må ikke komme i konflikt med frisiktsoner.

- pkt. 2.6: Alle boligenheter skal ha minst 8 m² privat uteplass, enten i form av veranda eller på bakkeplan.
- pkt. 2.7: Der byggegrense ikke er vist i plankartet går byggegrense i formålsgrense.
- pkt. 2.8: Teknisk utstyr som er følsomt for fukt skal ikke plasseres under kote +3,0.
- pkt. 5.1: P_S1 er regulert til privat tursti, samt adkomststi til BF2.
- pkt. 7.2: H570_3. Antikvarisk bygningsmiljø – ny bebyggelse. Nybygg innenfor området skal underordne seg bestående bygninger med materialvalg, form og uttrykk. For bygningsdetaljer som vinduer og dører tillates benyttet mer moderne uttrykk. Det tillates ikke løse vindussprosser. Det skal benyttes enkelkrummet, rød teglstein som taktekking. Det skal benyttes malt trekledning som fasademateriale.
- pkt. 8.5: Lokal, sikker byggegrunn, skal sikres av faglig kompetent firma ifm. prosjektering av tiltak, og før tillatelse til tiltak.
- pkt. 8.6: Krav iht NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred (1/2019)», samt krav i TEK17 ang sikkerhet mot skred (§7-3) skal være ivare tatt før nye tiltak innenfor planområdet gis tillatelse til tiltak.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

Vi viser til ansvarlig søkers redegjørelse som er gjengitt i vedtaket av 28.01.2025.

Nabovarsler og ansvarlig søkers redegjørelse

Tiltak er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger merknader til søknaden. Tiltaket er varslet i 2 omganger. Det kom merknader til det første varslet, men ikke det siste (og endelige tiltaket).

Varsling av nytt leilighetsbygg

Det kom inn 3 merknader til tiltaket. Merknad fra Kjell Løvland (Binabbgaten 15) og Terje Næssén (Voss gate 6), samt fra Grimstad kommune. Sistnevnte kom inn 1 måned etter fristen.

Vi viser til vedtaket av 28.01.2025 for innhold og redegjørelse.

Varsling av endret fasade og adkomst på baksiden av bygget og dispensasjon

Søknaden om dispensasjon for adkomst via turvei (p_S1) ble nabovarslet seinere. Samtidig ble varslet endringene i fasade/bygningsutforming på baksiden av bygget som følge av ny adkomst til 1.etasje. Varsel ble sendt til Løvland, Næssén og Håkon Anders Nilsen (Binabbgaten 23).

Sistnevnte ble ikke varslet om tiltaket første gang, men ble – slik vi forstår det – varslet om hele tiltaket i dispensasjonsvarslet. Det er ikke mottatt merknader.

Øvrige naboer og gjenboere enn de nevnte naboene, ble ikke varslet om dispensasjonen eller bygningsendringene som følge av ny gangadkomst.

Uttalelser fra annen myndighet

Grimstad brann- og redning har uttalt seg i flere omganger. Siste uttalelse er at de ikke (lenger) har noen innsigelser i forhold til brannsikkerheten.

Kommunaltekniske tjenester v/vegmyndigheten har ingen merknader til avkjørsel fra parkeringskjelleren. Avkjørsel må tilfredsstille kravene i vegnormal for Grimstad kommune. Kommunaltekniske tjenester v/vegmyndigheten ble muntlig konferert om ny gangadkomst til bygget fra p_S1 som er forbundet med offentlig fortau (o_F2). De hadde ingen innvendinger.

Kommunens Plantjeneste i Grimstad kommune har vurdert at tiltakets takform er i samsvar med reguleringsbestemmelsene punkt 2.4 om takvinkel/-form.

Kommunens vedtak

«Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jf. § 20-1 bokstav a og § 21-4, rammetillatelse for oppføring av leilighetsbygg i Bioddgaten 1. Det vises til søknad mottatt 19.09.2023, samt tilleggsopplysninger 10.01, 02.05, 05.07, 29.07, 18.09, og 20.11.2024.

Tiltaket inkluderer nødvendige grunn- og terrengarbeider, etablering av teknisk infrastruktur, forstøtningsmurer, anleggelse av avkjørsel, opparbeidelse utomhus inkl. lekeplass, med videre.

Bygningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene punkt 5.1 for å benytte tursti p_S1 som gangadkomst til nytt leilighetsbygg.

Som vilkår for tillatelsen settes at behandlingsgebyr etter pbl. § 33-1 er innbetalt.»

Innkommet klage

Klagen i sin helhet følger som vedlegg. Klagen er delt opp i 7 hovedpunkter. Klager har også ønske om noen endringer i tiltaket.

Klagemoment 1 – Bryter med detaljregulering for Boddgaten 1

- Tiltaket ligger innfor hensynssone antikvarisk bygningsmiljø – ny bebyggelse (H570_3) og at nybygg skal underordne seg bestående bygninger med materialvalg, form og uttrykk. Ifølge klagen kommer det ikke fram i søknaden hvordan omsøkt tiltak bryter med sine omgivelser. Klager har laget illustrasjonen til høyre av tiltaket sett fra sjøen¹.
- Det vises til reguleringsplan for Grimstad sentrum, P-75 og begrensningene for ny bebyggelse innfor med hensyn til antall etasjer og mønehøyde. Omsøkt tiltak overskrider disse begrensningene.
- Hele Boddan er viktig for å bevare byens karakter, og er på Riksantikvarens NB liste.
- Tiltaket er ikke i tråd med estetisk veileder for Grimstad kommune.



Klagemoment 2 – Bekymring for brannsikkerheten

- Klager viser til kravene i TEK17 og påpeker at tiltaket avviker fra flere av forskriftens krav.

Klagemoment 3 – Uriktige opplysninger som grunnlag for detaljreguleringsplan

- I prosessen med å få godkjent ny reguleringsplan for Boddan 1 lå en skisse der mønehøyder for nabobebyggelsen bak er høyere enn det de er, nærmere 2 ½ meter.
- Reguleringsplan for Boddgaten 1 er derfor vedtatt basert på feil nøkkelinformasjon.



Klagemoment 4 – Avstand til nabogrense

- Regulert byggegrense kom ikke godt nok fram i forbindelse med varsling av planen.

Klagemoment 5 – Detaljreguleringsplanen bryter med områdeplanen

- Klagen viser til reguleringsplan for Grimstad sentrum der eksisterende bebyggelse i Boddgaten 1 ligger i et område avsatt til antikvarisk/kulturhistorisk bevaringsområde (v51n). Det stilles spørsmål ved at gjeldende reguleringsplan for Boddgaten 1 avviker så sterkt fra tidligere regulering. Annen bebyggelse i område har ikke samme muligheter til utbygging, noe som oppleves som forskjellsbehandling.

Klagemoment 6 – Kvikkleire, fare for områdeskred

- Klager framholder at det er usikre grunnforhold med hensyn til kvikkleire/rasfare. Det kreves at området sikres og peles.

Klagemoment 7 – Unntatt offentligheten

¹ Det nye leilighetsbygget i Boddgaten 2 som ligger vis a vis omsøkt tiltak, er imidlertid ikke med på illustrasjonen.
Dokumentnr.: KLAG-25/00164-4

- Hele prosessen oppfattes som mangelfull, uoversiktlig og useriøs. Det har vært utfordrende å følge med i prosessen.
- Nesten hele saken er unntatt offentligheten, deriblant tidligere svar fra Statsforvalteren, noe klager stiller spørsmålstegn ved.
- Klager føler at vesentlige punkter tilbakeholdes eller er prøvd holdt skjult. Og ønsker innsyn i flere relevante saksdokumenter.
- Vi har også, som nærmeste nabo, måttet etterspørre nabovarsel som etter loven skulle vært utsendt.

Klager ønsker følgende endringer:

- Mer luft mellom bygningsmassene, både med tanke på brannsikkerhet for hele området, siktlinjer, samt det estetiske.
- Lavere mønehøyde for å underordne seg eksisterende bebyggelse og passe bedre inn i miljøet det skal stå i.
- Avstand til tomtegrenser etter pbl § 29-4
- Tiltak mot fare for kvikkleire skred
- Innsyn i relevante dokumenter

Ansvarlig søkers kommentar til klagen

Ansvarlig søkers kommentarer i brev av 12.03.2025 er vedlagt i sin helhet.

Kommentar til klagemoment 1 - Bryter med detaljregulering for Bioddgaten 1

- Tiltaket er i samsvar med gjeldende detaljreguleringsplan med unntak av en mindre dispensasjon som tillater brukere av bygget å benytte stien til gangadkomst. Vi er uenige med klager og mener klart at tiltaket ikke bryter med gjeldende plan.

Kommentar til klagemoment 2 - Brannsikkerheten

- Brannsikkerheten er godt ivarettatt i prosjektet. Det er utarbeidet brannkonsept med innspill fra brannvesenet på et tidlig tidspunkt og ansvarlige foretak har erklært ansvarsrett.

Kommentar til klagemoment 3 – Uriktige opplysninger som grunnlag for detaljreguleringsplan

- Skissen utarbeidet av Tyholmen Arkitektkontor (i 2018) var kun en del av reguleringsbeskrivelsene i starten. Det er senere digitale planer som er grunnlag for vedtatte høydebegrensninger, det er derfor feil å hevde at høyder er basert på uriktig grunnlag.

Kommentar til klagemoment 4 – Avstand til nabogrense

- Avstand til nabogrense og byggelinjer er i samsvar med godkjent reguleringsplan. Tiltaket er i tråd med vedtatte og gjeldende byggegrenser.

Kommentar til klagemoment 5 – Detaljreguleringsplanen bryter med områdeplanen

- Påstanden er feilaktig, vi forholder oss til detaljreguleringsplanen for aktuelle tomt, og omsøkte tiltak er i tråd med dette.

Kommentar til klagemoment 6 – Kvikkleire, fare for områdeskred

- Sikkerheten er grundig dokumentert av geoteknisk fagpersonell. Det er gjennomført grunnboringer, datarapporter og et geoteknisk notat. I tillegg er prosjekteringen underlagt uavhengig kontroll, noe som normalt først kreves ved søknad om igangsettingstillatelse. Oppsummert foreligger det et solid geoteknisk grunnlag som er kontrollert av et uavhengig foretak, med erklært ansvarsrett for både prosjektering og kontroll. Utførelsen av tiltaket skal naturligvis skje i tråd med beskrivelser og anvisninger fra geoteknisk prosjekterende.

Kommentar til klagemoment 7 – Unntatt offentligheten

- Prosjektet har fulgt normal saksprosess for reguleringsendring og byggesak i tett dialog med myndigheter og andre relevante instanser. Det har aldri vært intensjon om å holde tilbake eller skjule opplysninger.
- Når det gjelder klagers manglende nabovarsel skyldes nok dette teknisk eller menneskelig svikt, og vi har beklaget dette, og deretter sendt varsel med lovlig klagefrist. Det kan ikke ses at klager bør gis ny forlenget klagefrist, dette fordi de allerede har klaget, og at de i stor

grad sammenblander plansaken og byggesaken, uten å komme med momenter av betydning for aktuelle byggesak.

«Begrunnet med ovenstående momenter er tiltaket, slik vi ser det, både i samsvar med gjeldende plan, bestemmelser og forskrift, vi ser derfor ingen hensikt i å kommentere klagers ønskelige ytterligere.

Eventuelle negative konsekvensene for klager og andre er vurdert både i forbindelse med reguleringsprosessen og senere i byggesaken, når reguleringsplan er godkjent og tiltaket er gitt rammetillatelse, vil vi nok hevde at konsekvensene for klager og andre ikke er større enn hva som må kunne forventes i slike tettbygde strøk.»

Kommunedirektørens vurderinger

Kommunedirektøren vurderer at klagen fra Terje Næssén og Håkon Nilsen mottatt 18.02.2025, er innenfor fristen, jf. fvl. § 31, og skal behandles i samsvar med bestemmelsene i forvaltningslovens kapittel 6, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9.

Vurdering av klagemomenter

Utgangspunktet for behandling av søknaden om rammetillatelse for leilighetsbygget er gjeldende detaljreguleringsplan med bestemmelser. Etter kommunedirektørens vurdering er tiltaket innfor alle begrensningene planen setter med unntak av dispensasjonen som gjelder gangadkomst.

Det anføres at tiltaket ikke underordner seg «bestående bygninger med materialvalg, form og uttrykk». Ifølge søknaden får bygget kledning i tre som fargemessig skal tilpasses omgivelsene, rundt 2/3 av taket har takvinkel 30°, mindre takopplett 18° og deler har flatt tak, blant annet heissjakt, og teglstein på tak, som ifølge reguleringsbestemmelsene punkt 7.2 skal være enkelkrummet og rød. Planen åpner for et mer moderne uttrykk for bygningsdetaljer som vinduer og dører. Bygget er i 3 etasjer over parkeringskjeller, men mønehøyden er lik maksimalt tillatt kotehøyde og lavere enn «sveitservillaen» i Voss gate 2, og BRA litt under maksimal tillatt utnyttning.

Det anføres en bekymring for brannsikkerheten. Det vises blant annet til TEK17 og avstandskrav, høye og lave bygg. Det er utarbeidet brannkonsept av ansvarlig foretak og uavhengig kontroll av brannsikkerheten vil foreligge før første relevante igangsettestillatelse. I tillegg har Grimstad brann og redning ikke innvendinger til brannkonseptet. Når det gjelder gjennomsnittlig fasade mot Voss gate 2 er den redusert, og bygget er regnet som et lavt bygg. Etter kommunedirektørens vurdering er brannsikkerheten ivarettatt.

Det anføres usikre grunnforhold med hensyn til kvikkleire/skredfare. Kommunedirektøren viser til ansvarlig søkers kommenter til klagemoment 6 – «Sikkerheten er grundig dokumentert av geoteknisk fagpersonell», og til rekkefølgebestemmelser 8.5 og 8.6 som skal sikre byggegrunn.

Det anføres i klagen under overskriften «Unntatt offentligheten» blant annet at prosessen oppfattes som mangelfull, uoversiktlig og useriøs, nesten hele saken er unntatt offentligheten, deriblant tidligere svar fra Statsforvalteren, noe klager stiller spørsmålstegn ved. Kommunedirektøren stiller seg uforstående til påstandene. Alle dokumenter i denne byggesaken skal være tilgjengelige på kommunens nettside «elnnsyn» ved søk på gårds- og bruksnummer eller adresse. Det er så vidt kommunedirektøren kan se i vårt saksbehandlingssystem begjært innsyn i saksdokumenter 5 ganger, alle besvart.

Tiltaket er noe omprosjektert underveis og det er utarbeidet nye tegninger. Alle naboer som etter bygningsmyndighetens vurdering blir vesentlig berørt av endringene, er også nabovarslet om endringene (og om dispensasjonen), jf. avsnittene om nabovarsling i vedtaket av 28.01.2025. Kommunedirektøren vurderer at alle berørte naboer er varslet i tråd med regelverket (feilen i første varsel der nabo i Binabbgaten 23 ikke ble varslet, er med varsel om endring retta opp).

Når det gjelder klagemomentene om uriktige opplysninger som grunnlag for detaljreguleringsplan², uklar byggegrense i planforslaget og at detaljreguleringsplanen bryter med områdeplanen, vurderer kommunedirektøren disse som uvedkommende denne byggesaken. Disse momentene er etter kommunedirektørens vurdering, kritikk av planprosessen – en prosess som førte til at gjeldende detaljregulering for Boddgaten 1 ble vedtatt 27.10.2020 og med en mindre endring – forskyving av adkomstvei - vedtatt 15.02.2023.

Samlet vurdering

Kommunedirektøren kan ikke se at det er framkommet nye opplysninger i saken som gir grunnlag for å omgjøre vedtaket datert 28.01.2025.

På denne bakgrunn anser kommunedirektøren at vilkårene for å innvilge dispensasjon og rammetillatelse for omsøkte leilighetsbygg er til stede.

Konklusjon

Kommunedirektøren konkluderer med at klagen ikke tilfører saken nye momenter av en slik karakter at det endrer grunnlaget for kommunens behandling av søknaden. Det anbefales derfor at det påklagde vedtaket opprettholdes og at saken oversendes Statsforvalteren for videre behandling.

² Mønehøyden for Voss gate 6 og Binabbgaten 23 er målt i Origo (kartklient) og er sammenfallende med Tyholmens illustrasjon. Binabbgaten 21 er målt til 22,1 m.o.h. i Origo og er 24,0 på illustrasjon.
Dokumentnr.: KLAGE-25/00164-4