



Grimstad

BGM ARKITEKTER AS

Nygaten 3
4876 GRIMSTAD

Vår saksbehandler
Tom Berge

Saksnummer
BYGG-24/00034
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
28.01.2025

200/441/0/0 - Boddgaten 1 - Dispensasjon og rammetillatelse for leilighetsbygg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 200 / 441 / 0 / 0
Ansvarlig søker: BGM Arkitekter AS
Tiltakshaver: VOSSGATE 2 AS

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 Boddgaten 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.

Bygningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt i kommunestyrevedtak av 05.09.2016.

Fakta

Det søkes om oppføring av leilighetsbygg med 6 leiligheter over 3 etasjer, og parkeringskjeller med 8 p-plasser, 9 sykkelparkeringer og 6 boder. Fasaden ut mot Boddgaten vist på bilde til høyre. Avkjørsel fra parkeringskjeller til Boddgaten.

Leilighetene har gangadkomst til 1. etasje på baksiden av bygget via tursti (p_S1) mellom nytt bygg og eksisterende bolig i Boddgaten 1. Turstien vil



Postadresse: Postboks 123, 4891 Grimstad
Besøksadresse: Arendalsveien 23, 4878 Grimstad
Telefon: 37 25 03 00

E-post: postmottak@grimstad.kommune.no
Org.nr: 864 964 702
www.grimstad.kommune.no

tilfredsstille kravene til gangadkomst til bygning med boenhet, jf. TEK17 § 8-5. Byggets hjørne i 1.etasje ved inngangsparti vil – ved behov – skrås/kappes for å sikre adkomstbredde i samsvar med kravene. Turstien er også angrepsvei ved brann (det gjøres i denne forbindelse tiltak med hensyn til brannsikkerheten i bygget). Det er søkt dispensasjon for å benytte turstien som gangadkomst.

Bygget får 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. Teglstein på tak, som ifølge reguleringsbestemmelsene punkt 7.2 skal være «enkelkrummet, rød teglstein».

Følgende arealer/plassering/høydeplassering oppgis i søknaden

Leilighetene har alle allrom med stue/kjøkken/spisestue, 3 soverom hvorav minst ett mot stille sone, 1 eller 2 bad og 1 eller 2 innvendige boder. Leilighetene på mellom 105 og 134 m² har balkonger på 12 eller 15 m².

T-BRA (Nytt boligbygg, eksklusive S-rom og P-kjeller)

BRA	EKS.	NY	Samlet BRA
1.etg:	-	223,5 m ²	223,5 m ²
2.etg:	-	230,8 m ²	230,8 m ²
3.etg:	-	230,8 m ²	230,8 m ²
Sum:	-	685,1 m ²	685,1 m ²

Samlet BRA inklusive S-rom og P-kjeller oppgis til 1184 m². Bebygd areal (BYA) til 346 m².

Bygget er plassert innafor regulert byggegrense. Avstanden til nabobebyggelse er mindre enn 8 meter.

Gulv parkeringskjeller på kote +0,00, gulv 1.etasje kote +3,00 og mønehøyde/heissjakt kote +12,60. Tekniske rom er plassert i 1.etasje.

Om byggegrunn

Tiltaket ligger i et område med mulig fare for kvikkleireskred. Det er utarbeidet geoteknisk notat og geoteknisk rapport av Terraplan AS, jf. rekkefølgebestemmelsene punkt 8.5 og 8.6. Terraplan AS er ansvarlig for geoteknisk prosjektering i tiltaksklasse 2. Foretaket RIGeo AS er uavhengig kontrollerende av geoteknisk prosjektering i tiltaksklasse 2, og det foreligger kontrollerklæring og plan for kontroll av underlaget på nåværende nivå (og ny kontrollerklæring vil komme før ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse).

Om brannsikkerhet

Det er utarbeidet brannkonsept i tiltaksklasse 3 av ansvarlig foretak Tomstad AS. Uavhengig kontroll av brannsikkerheten vil foreligge før første relevante igangsettingstillatelse.

Grad av utnytting

Grad av utnytting for eiendommen blir 685 m² BRA. Tillatt grad av utnytting i henhold til arealplan er 700 m² BRA (medregnet P-rom, men ikke parkeringskjeller og boder).

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. 3.3: Støygrenser på uteoppholdsareal i BK1 skal være i henhold til veileder T-1442: Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål skal ikke overskride Lden 55 dB. Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07 skal ikke overskride L5AF 70 dB. Minst et soverom etableres på stille side.
Innvendig støy være innenfor følgende grenseverdier:
Døgnkvivalentnivå: Lp,A,24h = 30 dB
Maksimalnivå i soverom på natt, kl 23-07: Lp,AF,max = 45 dB

- 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 takteking. 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 ivaretatt før nye tiltak innenfor planområdet gis tillatelse til tiltak.

Ansvarlig søkeres redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

Tiltaket

Det søkes om tillatelse til oppføring av boligbygg med 6 boenheter. Bygget er med 3 etasjer over terreng og parkeringskjeller i underetasje. Tiltaket inkluderer også nødvendig grunn- og terrengarbeider, etablering av teknisk infrastruktur, forstøtningsmurer, anleggelse av avkjørsel, opparbeidelse utomhus inkl. lekeplass.

P-kjeller oppføres i betongkonstruksjoner i vegger, gulv og etasjeskiller. Etasjene over P-kjeller oppføres med etasjeskillere i betong oppsatt på stålbearinger, og med vegger og tak av trekonstruksjoner. Bygget kles med trekledning. Det benyttes rekkverk av glass og stål til utvendige terrasser og balkonger. Skråtak tekkes med takstein, flatt tak tekkes med Protanbelegg eller lignende. Utvendig bygg skal fargetilpasses i henhold til bestemmelser og til sine omgivelser, og endelige fasadefarge avgjøres i samråd med fagfolk for dette.

Tegninger er med relativt låste forslag til planløsninger, men det vil kunne bli mindre justeringer i henhold til ønsker og behov fra kunder, men da med mål om å beholde utvendig fasadeuttrykk mest mulig uendret.

Parkering og utvendige boder er lagt til P-kjeller, samt trapp og heis. Det er lagt til grunn 8 parkeringsplasser for bil, og 9 oppstillingsplasser for sykkel. Aktuelle nedkjørsel/rampe tilpasses gjeldende krav til stigning, samt med svakere helning de siste to meterne inn mot vei.

Heishus vil stikke noe opp av taket grunnet krav til overhøyde i heissjakt, men heishus er plassert i bakkant av bygget slik at dette er minst mulig synlig fra sjøsiden. Heishuset er med flatt tak og stikker delvis opp av skråtaket og det lavere flate taket mellom hovedkroppene. Ellers vil vi påpeke at heller ikke heishus vil overstige maksimal tillatt mønekote +12,6.

Lekeplass etableres på anvist område i henhold til reguleringsplan, og opparbeides med utstyr i tråd med bestemmelser. Nødvendige gjerd og sikringer for lekeplassen etableres.

Grunnforhold

Terraplan AS har utarbeidet både geoteknisk notat av 20.12.22 og geoteknisk rapport av 19.09.22 for aktuelle område for tiltaket, og konkluderer med at geoteknikk legges til tiltaksklasse 2, og med krav om uavhengig kontroll. Aktuelle notat og rapport legges ved denne søknaden.

Dispensasjon

«Planlagte tiltak er avhengig av dispensasjon, jfr. pbl. § 19-1, jfr. § 19-2 for etablering av gangadkomst for ny bebyggelse i BK1, innenfor område avsatt til privat tursti (P_S1), da dette avviker fra gjeldende bruksformål angitt i reguleringsbestemmelsenes § 5.1. Det søkes følgelig om dispensasjon for ovennevnte forhold, med begrunnelse herunder.

Det følger av pbl. § 19-2, at «Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

Hensynet bak formålet er å sikre at det opprettholdes gode gangforbindelser fra området

ovenfor og ned til Boddgaten og sjøen, samt sikre at gangstien holdes åpen for fremtiden.

Slik tiltakshaver vurderer denne saken vil omsøkte tiltak ikke medføre tilsidesettelse av noen av de her angitte hensyn. Det påpekes at byggegrensen i BK1 ligger i formålsgrensen til privat tursti (p_S1), slik at det er tiltenkt at bygningsmassen kan ligge helt ut til nevnte formålsgrense. Videre er det naturlig at heishus holdes i bakkant av bygget, og ikke som en del av hovedfasaden mot Boddgaten og sjøen. Med heishus plassert i bakkant av bygget, er det også naturlig at utvendig hovedadkomst plasseres her. Både byggegrensens plassering og heishusets naturlige plassering, gjør at det ikke er plass til å etablere en separat adkomst utenfor den private turstien. På vestsiden av bygget er det en lekeplass, som umuliggjør en etablering av gangadkomst der. Det nevnes ellers at hovedadkomsten for beboerne nok vil være via trapp/heis fra P-kjelleren, og at gangtrafikken på den private turstien uansett vil være minimal for disse 6 boenhetene.

Bruk av privat tursti (p_S1) til adkomst anses å ha lite eller ingen negativ innvirkning for bruken av turstien, begrunnet med at det vil være svært begrenset gangtrafikk til og fra omsøkte boligbygg, og at regulert bruk som gangsti dermed ikke blir skadelidende. Det nevnes ellers at det er tiltakshaver selv som skal opparbeide den private turstien over sin egen eiendom, og at tiltakshaver selvsagt er positiv til at adkomst foregår over turstien her. Det vil også være positivt at beboerne i BK1 naturlig vil ta vedlikeholdet av sin adkomst, som i realiteten betyr vedlikeholdet av turstien langs hele strekket av eget bygg.

Vi er av den oppfatning at planlagte adkomst er å anse som en fornuftig løsning, som vil ha en positiv innvirkning på nærområdet, og som bidrar til god sikkerhet og bruk av stien for fremtiden. Det er også verdt å merke seg at fordelene ved tiltaket dermed ikke gjelder for enkeltpersoner, men for alle brukere av gangstien. Adkomst som omsøkt hindrer ikke tilgang og adkomst på turstien forbi området, og formålet påvirkes derfor ikke negativt av at planlagte gangadkomst etableres.

Etablering av aktuelle adkomst medfører ingen fysiske inngrep, utover de inngrep som allerede er tiltenkt for etablering av turstien. Av denne grunn virker det også fornuftig at omsøkte adkomst kan tillates etablert, da bruken som adkomst jo er svært forenlig med gjeldende bruksformål. Vi er derfor av den oppfatning at omsøkte adkomst er en fornuftig endring som bør kunne gis dispensasjon og tillatelse.

Det nevnes ellers at gangstien langs bygget utformes iht de krav som gjelder for adkomster, slik at både stigningsforhold og hvileplan ivaretas i tråd med tilgjengelighetskrav. Dette betyr igjen at gangstien vil være meget enkel å ferdes over, og at tilgjengeligheten over turstien blir meget god.

Vi kan ikke se at planlagte adkomst påvirker sine omgivelser negativt, da omsøkte tiltak skjer helt internt på egen grunn, som allerede skal opparbeides for gangtrafikk. Tiltaket som omsøkt vil ikke endre områdets karakter, og tiltaket er således av ubetydelig interesse for naboer eller andre. Omsøkte tiltak påvirker heller ikke faktorer som har negativ betydning for området, begrunnet med at turstien helt klart vil bli opprettholdt med god standard for fremtiden av beboerne som bruker den som adkomst. Begrunnet med ovenstående mener vi klart at hensynene bak bestemmelsene ikke blir skadelidende som følge av tiltaket.

Etter vår vurdering gir tiltaket ingen negative konsekvenser for tilgjengelighet, helse, miljø eller sikkerhet i området. Tiltaket medfører ingen hindringer eller bindinger som vanskeligjør utvikling av tilstøtende områder. Andre forhold blir heller ikke skadelidende som følge av at tiltaket gis dispensasjon som omsøkt. De spesifikke momentene denne dispensasjonen grunngis med vil antakelig kunne sammenfalle med svært få tiltak, men vil kun ha presedensvirkning hvor de samme forholdene gjør seg gjeldende. Dispensasjon for dette tiltaket vil dermed ikke få særlig konsekvens for lignende saker. Konfliktnivået ved å gi dispensasjon anses å være marginalt eller ikke tilstedeværende.

Vi mener klart at hensynene det dispenseres fra ikke blir skadelidende ved å gi dispensasjon og tillatelse til planlagte tiltak. Det påpekes også at tiltaket ikke er til ulempe for andre interesser i området. Videre mener vi at det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for at dispensasjon kan gis. Med bakgrunn i ovenstående anses nødvendige vilkår for å gi dispensasjon å være oppfylt, slik at det kan gis dispensasjon som omsøkt.»

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger merknader til søknaden.

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.

Merknadene fra Løvland og Næssén går (i hovedsak) ut på:

- Viser til klage i sak 22/9744 om endring av gjeldene plan¹
- Planlagt utbygging framstår som unødvendig massiv, husene bak vil forsvinne bak en 12,6 meter høy mur. Bygningsmassene må løses opp med siktlinjer og tilpasses omgivelsene.
- I reguleringsplan for Grimstad sentrum er eksisterende bebyggelse i Boddgaten 1 merket antikvarisk / kulturhistorisk bevaringsområde (V51n). Foreslått utbygning bryter med omtrent samtlige føringer i denne planen.
- Ønsker en illustrasjon som viser hvordan nybygget forholder seg til bakenforliggende eiendom. En illustrasjon sett fra vanlig «menneskehøyde», ikke fugleperspektiv.
- Bekymret for tiltakets mulige konsekvenser for hager og hekker.
- Ny bebyggelse må plasseres minst 3 meter fra tomtegrenser.
- Hovedinnvendingen er kvikkleire og rasfare (det vises til merknaden i sin helhet).
- Det foreligger en negativ servitutt på eiendommen.

Merknaden fra Grimstad kommune gjelder parkering.

Varsling av endret adkomst til baksiden av bygget og dispensasjon

Søknaden om dispensasjon for adkomst via turvei (p_S1) ble nabovarslet seinere. 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. I forbindelse med dispensasjonsvarslet ble oppdaterte tegninger oversendt alle de 3 naboene. Det er ikke mottatt merknader til dispensasjonsvarslet (inkludert oppdaterte tegninger).

¹ I denne klagesaken har Statsforvalteren i vedtak av 25.11.2023 opprettholdt kommunens vedtak.

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

Ansvarlig søkers redegjørelse til nabomerknader

Det vises til søkers redegjørelse i brev av 11.09.2023.

Kvikkleireproblematikk vil bli ivaretatt i tiltaket. Er uenig i at nytt bygg ikke tilpasser seg strøket/omgivelsene. Det blir feil av klager å hevde at bygget vil fremstå som en «vegg», både de brutte flatene og høydeforskjellen opp til naboer i bakkant tilsier at klager overdriver i sine beskrivelser. Det bestrebes at annen eiendom, og hager og hekker, ikke skades. Nabovarslet inneholdt tegninger med videre i henhold krav. Bygget er plassert innafor regulert byggegrense. Servitutten er et privatrettslig forhold.

Merknaden fra Grimstad kommune omhandler kommunal parkering som ikke relevant problemstilling i dette tiltaket.

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 innsigelser 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.

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

Bygningsmyndighetens vurderinger

Det søkes om oppføring av leilighetsbygg som beskrevet i avsnittene over.

Tiltaket er etter Bygningsmyndighetens vurdering i samsvar med plan- og bygningslovgivningen, og gjeldene reguleringsplan – med unntak av gangadkomsten via turstien (p_S1) som er avhengig av dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene punkt 5.1. Relevante rekkefølgekrav er ivaretatt.

Dispensasjon

Pbl. § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av samme lov. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, og fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.

Av reguleringsbestemmelsene punkt 5.1 framgår at «p_S1 er regulert til privat tursti, samt adkomststi til BF2». Og altså ikke adkomststi til BK1.

Hensynet bak formålet tursti og bestemmelsen i 5.1 er «... å sikre at det opprettholdes gode gangforbindelser fra området ovenfor og ned til Bioddgaten og sjøen, samt sikre at gangstien holdes åpen for fremtiden.» (referert fra dispensasjonssøknaden). Bygningsmyndigheten er enig i beskrivelsen av hensynene som skal ivaretas. Smau og smug er også en viktig del av byrommet i Grimstad.

Bygningsmyndigheten vurderer at adkomst til de 6 leilighetene ikke vesentlig tilsidesetter hensynene til turstien. Som adkomst til leilighetene vil stien nødvendigvis både vedlikeholdes og holdes åpen, som er en fordel for alle som vil bruke den. Vi kan ikke se noen ulemper ved å gi dispensasjon, og fordelene anses derfor som klart større enn ulempene.

Det er ikke mottatt merknader til dispensasjonen.

Bygningsmyndigheten vurderer at hensynene bak formålet tursti og reguleringsbestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Tiltakets plassering

Tiltaket må plasseres i henhold til situasjonsplan og tegninger som er lagt til grunn for tillatelsen.

Tiltakets visuelle kvaliteter

Bygningsmyndigheten har lagt tegninger og beskrivelse til grunn for vurderingen. Tiltaket innehar etter Bygningsmyndighetens skjønn, tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til utforming, funksjon, bygde og naturlige omgivelser, samt plassering.

Nabovarsel

Vi viser til avsnittene over om nabovarsling. Det framkommer at ikke alle naboer er varslet med hensyn til endringene på bygget i forbindelse ny gangadkomst og dispensasjon. Alle naboer som vender mot ny fasade på baksiden av bygget er varslet. Øvrige naboer og gjenboere (Bioddgaten 2-4 og Grimstad kommune), blir etter Bygningsmyndighetens vurdering ikke vesentlig berørt.

Bygningsmyndigheten er enig i søkers vurdering at varsel etter pbl. § 21-3 første ledd kan unnlates når arbeidet ikke, eller i liten grad, berører interessene til naboer og gjenboere, jf. pbl. § 21-3 andre ledd.

Vurdering i forhold til naturmangfoldloven

Etter naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i § 8 til § 12 i samme lov legges til grunn ved utøving av offentlig myndighet. Aktuelle kartdata er undersøkt og Bygningsmyndigheten kan ikke finne kulturminner, prioriterte arter eller naturtyper. Det vurderes at kunnskapsnivået er tilstrekkelig og at naturmangfoldet ikke vil bli berørt.

Ansvarsrett

Det vises til søknadens vedlagte erklæringer om ansvarsrett.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system.

Gjennomføringsplan

Gjennomføringsplan, datert 18.12.2024, er mottatt. Oppdatert gjennomføringsplan må innsendes ved søknad om ferdigattest.

Tiltaksklasse

Ansvarlig søkers foreslåtte tiltaksklasser godkjennes.

Tilsyn

Det kan være aktuelt å føre tilsyn med tiltaket. Kommunen skal føre tilsyn i slikt omfang at den kan avdekke regelbrudd, jf. pbl. § 25-1. Dette for å sikre at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Parkering og uteareal

I samsvar med reguleringsplan.

Avkjørsel

Avkjørsel skal prosjekteres og opparbeides etter Grimstad kommunes veinormal.

Avfall

Krav ved nybygg over BRA 300 m² og riving over 100m² eller 10 tonn, jf. TEK 17 § 9-6. Godkjenning av tiltaket er betinget av at det foreligger avfallsplan og at sluttrapport innsendes sammen med søknad om ferdigattest.

Konklusjon

På bakgrunn av søknaden og vurderingene ovenfor, finner Bygningsmyndigheten at det omsøkte tiltaket tilfredstiller plan- og bygningsloven, og er dermed godkjent.

Behandlingsgebyr

2.1 Tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav a og b: Bygg m/boenheter herunder leilighetsbygg - per boenhet i samme bygg

For første boenhet	kr. 24.200,-
For boenhet nr. 2 tom. nr. 5: 4 x 7.500,-	kr. 30.000,-
For boenhet nr. 6 tom. nr. 10	kr. 5.000,-
<u>Gebyrreduksjon</u>	<u>kr. 32.100,-</u>
Sum	<u>kr. 32.100,-</u>

Gebyrregulativ for 2023. Saken har hatt lang saksbehandlingstid, men søknaden har også vært svært mangelfull og medført mye arbeid, uttalelser i flere omganger med videre.

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Igangsettingstillatelse

Tiltaket kan ikke påbegynnes før det er gitt en igangsettingstillatelse. Oppdatert gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsretter må innsendes ved søknad om igangsettingstillatelse.

Reguleringsplanen har rekkefølgebestemmelser som må ivaretas før igangsettingstillatelse kan gis.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år, jf. pbl. § 21-9. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år etter vedtaksdato for tillatelsen, ellers faller tillatelsen bort. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 28. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet, jf. fvl. § 29. Se vedlagte orientering.

Med hilsen
GRIMSTAD KOMMUNE

Marius Raael
enhetsleder

Tom Berge
byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Kjell Løvland
Kopimottaker: Terje Næssén
Kopimottaker: Håkon Anders Nilsen
Kopimottaker: APOTEKET EIENDOM AS

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadressat

Klagen skal stiles til Statsforvalteren i Agder, men sendes til Grimstad kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du klager for sent, kan kommunen avvise klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det.

Innholdet i klagen

Hvilket vedtak du klager over.

Årsaken til at du klager.

Den eller de endringer som du ønsker.

Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagers navn og adresse.

Klagen må undertegnes.

Utsatt iverksetting

Dersom det er gitt tillatelse kan tiltaket igangsettes. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke om utsatt iverksetting). Slik søknad sendes til kommunen og begrunnes. Kommunens avgjørelse om utsatt iverksetting, er ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for Statsforvalteren til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven (fvl.) §§ 18 og 19. Innsynsbegjæringer sendes til kommunens postmottak.

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret, jf. fvl. § 36. Kravet må sendes kommunen senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fri rettshjelp. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Statsforvalteren eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.