

Grimstad Kommune
Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Dato: 12.03.2025

KOMMENTAR TIL KLAGE PÅ VEDTAK – BOLIGBYGG MED 6 ENHETER - 200/441 - BIODDGATEN 1 -

Saksnr.: 23/8744

Det vises til klage på vedtak datert 17.02.25, hvor det fremlegges en del påstander som vi ønsker å kommentere.

Klagers punkter svares ut i samme rekkefølge som i deres brev, og svares kort ut herunder.

1. Prosjektet er utformet i samsvar med detaljreguleringsplanen for Boddgaten 1, med en mindre dispensasjon som tillater brukere av bygget å benytte gangstien langs prosjektet. Begge eiendommene eies av tiltakshaver, og dette berører eller påvirker ikke naboene. Klager kritiserer både byggets utforming og prosessene rundt både reguleringssaken og byggesaken, samt kommer med mye generell synsing, og virker ikke å være villige til å akseptere at gjeldende bestemmelser og forutsetninger skal legges til grunn. Videre har både reguleringsplan og byggesaken vært gjennomgått av alle relevante offentlige instanser. Vi er uenige med klager og mener klart at tiltaket ikke bryter med gjeldende plan.
2. Brannsikkerheten er godt ivarettatt i prosjektet. Kommunen har krevd et fullstendig brannteknisk konsept før behandling av rammetillatelsen, noe som er uvanlig på dette stadiet, da slike konsepter normalt detaljprosjekteres ved søknad om igangsettingstillatelse. Brannkonseptet er utarbeidet og inkluderer innspill fra brannvesenet. Brannkonsulent har erklært ansvarsrett for prosjekteringen, og kommunen har i tillegg krevd uavhengig kontroll med erklært ansvarsrett for kontrollen, noe som normalt først gjennomføres ved søknad om igangsetting. Oppsummert foreligger det et komplett brannkonsept med uavhengig kontroll, samt erklært ansvarsrett for både prosjektering og kontroll. Gesimshøyder er justert i samråd med krav fra kommunen og brannvesen, og er nå i tråd med gjeldende regelverk. Aktuelle tiltak er med fasadesprinkling for å hindre brannspredning til nabobygg, i tråd med gjeldende regelverk.
3. Skissen utarbeidet av Tyholmen Arkitektkontor, datert 16.11.18, var kun en del av reguleringsbeskrivelsene i starten, og det er senere digitale planer som er grunnlag for vedtatte høydebegrensninger, det er derfor feil å hevde at høyder er basert på uriktig grunnlag. Dette punktet er mer en klage på plan, og er vel således uvedkommende i byggesaken. Vi synes ellers at klagers forsøk på underminere vår seriøsitet kommer lite fordelaktig ut for klager selv. Det er heller ikke søkt om endret byggehøyde i søknaden om reguleringsendring, og påstanden om dette er derfor uriktig.
4. Avstand til nabogrense og byggelinjer er i samsvar med godkjent reguleringsplan, og det er ikke søkt om endringer i dette verken i den tidligere reguleringsendringen eller i søknaden om rammetillatelse. Tiltaket er i tråd med vedtatte og gjeldende byggegrenser.
5. Påstanden er feilaktig, vi forholder oss til detaljreguleringsplanen for aktuelle tomt, og omsøkte tiltak er i tråd med dette. Planen har vært gjennom flere reguleringsprosesser og er grundig behandlet av alle relevante instanser. Hvorvidt naboer har mulighet til å bygge ut eller gjøre endringer er uvesentlig for denne byggesaken, og naboer må i så fall gjøre dette gjennom egen detaljregulering om dette er aktuelt.
6. 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.

7. 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. Alle involverte aktører er seriøse og har verken ønske eller motivasjon for å opptre uetterrettelig, da dette ville undergrave deres troverdighet og eksistens i bransjen. 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 ønskeliste 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.

Håper på snarlig behandling.

Med vennlig hilsen
BGM Arkitekter AS



Jan Tveite

e-post: jan@bgm.no