

Statsforvalteren i Agder

Grimstad kommune

Postboks 123

4891 Grimstad

Grimstad, 17.02.2025

Klage på vedtak 200/441/0/0 – Boddgaten 1 – Dispensasjon og rammetillatelse for leilighetsbygg.

Klagen er basert på 7 hovedpunkter:

1. Bryter med detaljreguleringsplan Boddgaten 1
2. Bekymring vedrørende brannsikkerhet
3. Uriktige opplysninger som grunnlag for detaljreguleringsplan
4. Avstand til nabogrense
5. Detaljreguleringsplanen bryter med områdeplanen
6. Kvikkleire - Fare for område skred
7. Unntatt offentligheten

1. Bryter med detaljreguleringsplan BODDGATEN 1 (19.12.22), punkt 7.2

7.2 H570_3. Antikvarisk bygningsmiljø – ny bebyggelse. Nybygg innenfor området skal underordne seg bestående bygninger med materialvalg, form og uttrykk.

Vedlagte tegninger til rammesøknad og nabovarsel (utsendt juli 23), viser ikke miljøet tiltaket står i, og det kommer ikke frem hvordan dette tiltaket vil bryte med sine omgivelser.

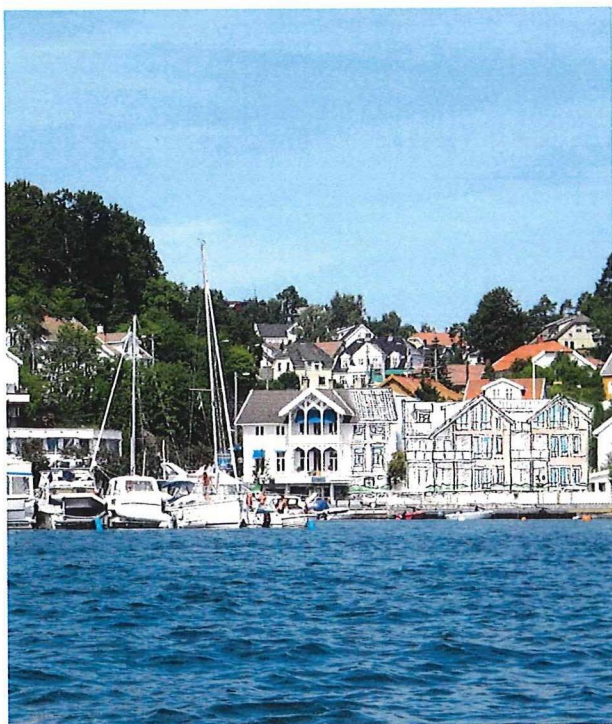
Illustrasjonen på neste side bruker utsendt tegning av byggets fasade og høyde, og setter denne fasaden inn i et bilde av omgivelsene. Her er også litt av skisse strekene av nabobygget (Boddgaten 2) beholdt for å vise at høydene stemmer, og gir et riktig bilde av situasjonen.

Reguleringsplan P75 Grimstad Sentrum, punkt 3.18, sier at «Ny bebyggelse skal ha det etasjetall som er karakteristisk for bebyggelsen, dog ikke flere enn to etasjer over bakken.» og videre punkt 3.19 «bebyggelse i to etasjer skal ha gesimshøyde maksimalt 6,5 meter mot offentlig gate og mot gårdsrom / passasje.» Dette for å kunne bevare byens karakter. Disse punktene ble altså sett på som nødvendige kriterier for at nye tiltak skulle passe inn på området. Hele Boddan er et særlig viktig område for Grimstad for å bevare byens karakter, derav finner vi også Boddan på Riksantikvarens NB liste.

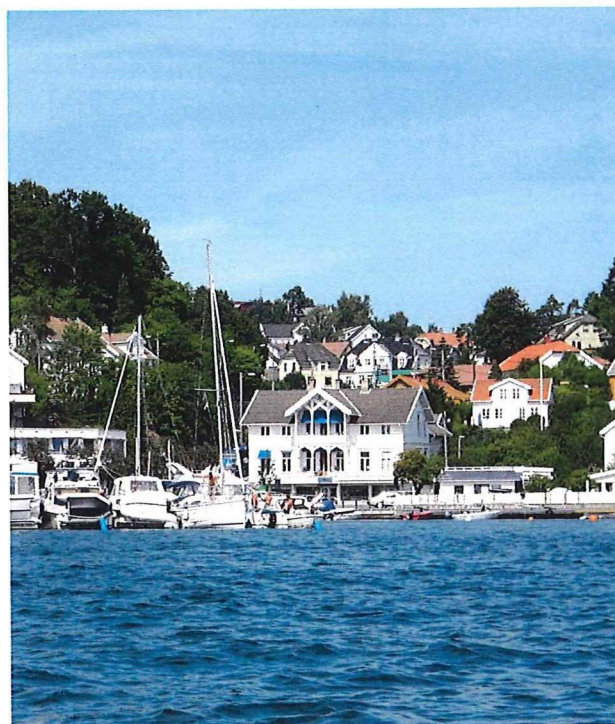
Det vedtatte tiltaket med en høyde på 11,2 meter over bakkenivå (Se målsatt fasadetegning lengre ned), er altså nesten dobbelt så høyt som tidligere krav, og kan ikke anses å «underordne seg bestående bygninger» eller å harmonere med eksisterende bebyggelse, på to etasjer, som karakteriserer området. Samt viser tegningene at betydelige deler av bygget har flatt tak, som også bryter med områdets karakter.

Også *Estetiske veileder med retningslinjer for Grimstad kommune*, som området må følge, påpeker kriteriene om hvor viktig det er at fortetningsprosjekter underordner seg eksisterende bebyggelse med byggelinjer, volum, takform, gesims og mønehøyde (Estetiske retningslinjer punkt 5).

Som vist i illustrasjonen under vil nytt tiltak gå over bakenliggende hus sin gesimshøyde, og ikke underordne seg eksisterende bebyggelse.



Illustrasjon av nytt tiltak i nærmiljøet



Bilde av dagens situasjon

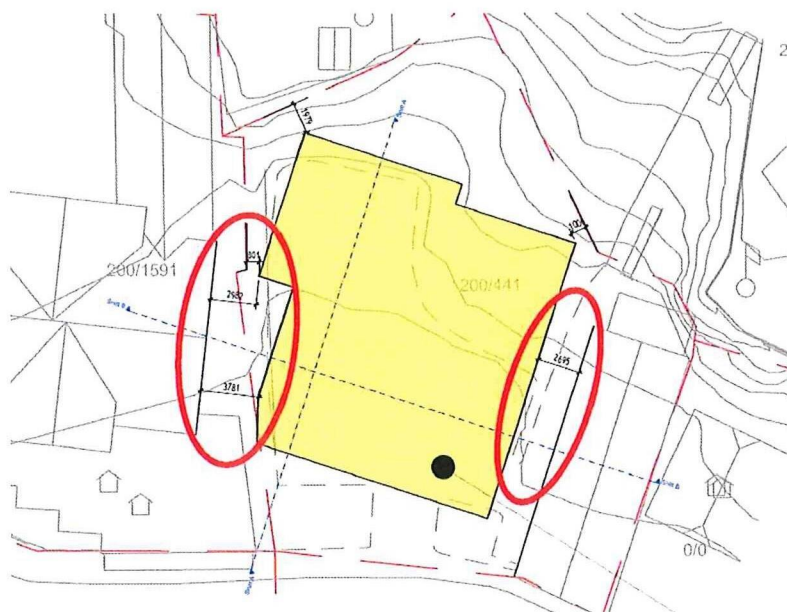
2. Bekymring vedrørende brannsikkerhet

Grimstad brann- og redning påpekte tidlig i saken, via mail detert 15. juli 24, at *"Tiltaket ligger innenfor et område som er definert som eldre tett verneverdig trehusbebyggelse, hvor faren for områdebrann er stor. Eiendommen som skal bebygges ligger i dag ubebygd og virker således som en buffer eller brannskille i området. Derfor er det viktig at det nye omsøkte bygget ikke bidrar til å øke faren for brannspredning i området. Brannsikkerhetshensyn må veie tungt i denne saken."*

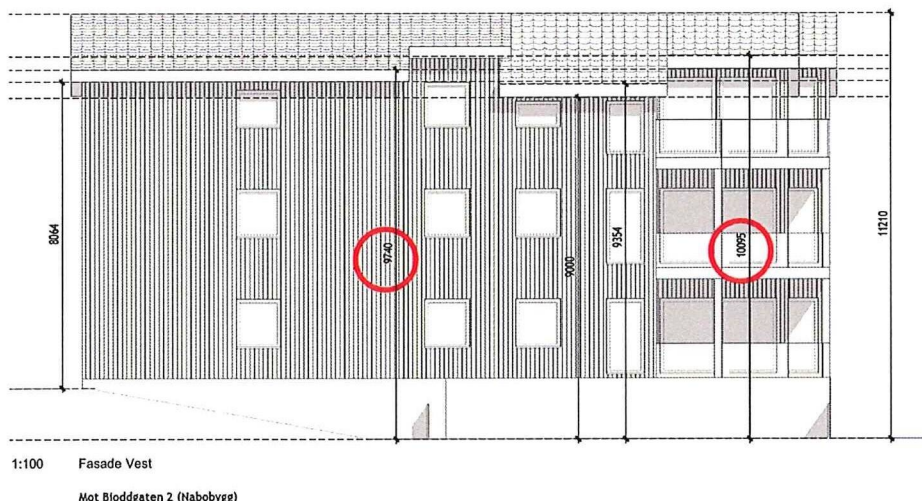
I følge TEK 17, samt Pbl § 11-6, Tiltak mot brannspredning mellom byggverk, skal både høye og lave byggverk minimum ha 8m avstand til annet byggverk. *"Med lave byggverk menes byggverk med gesims- eller mønehøyde inntil 9,0 meter. Gesims- eller mønehøyde måles på vegg som vender mot nabobyggverk."*

Ut fra tegninger ser det ut til at tiltaket har gesimshøyde over 10m mot nabobygg enkelte steder. Tiltaket ligger med en avstand på under 3 meter til nabobygg både i øst og vest, noe

som er langt nærmere enn hva TEK 17 sier. Dette er svært uheldig, spesielt med tanke på at dette er et område med *eldre tett verneverdig trehusbebyggelse hvor faren for områdebrann er stor*, og er derfor absolutt ikke et område som burde kunne unntas standardene.



Målsatt situasjonsplan



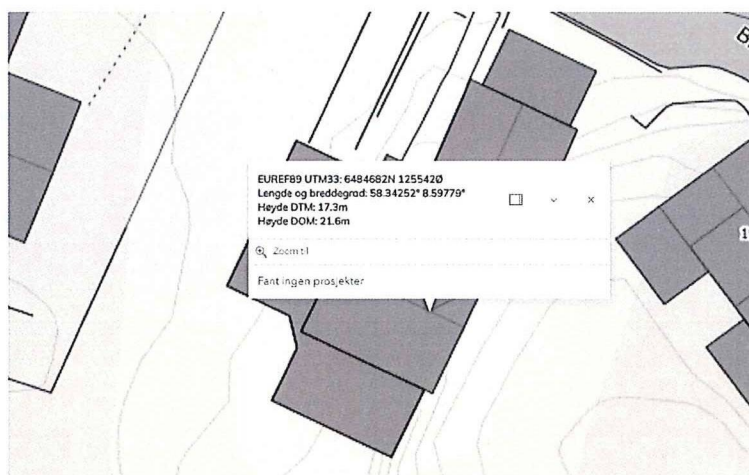
Målsatt fasade mot Boddgaten 2

3. Uriktige opplysninger som grunnlag for detaljreguleringsplan

I prosessen med å få godkjent en ny reguleringsplan for området ble det lagt frem skisser og tegninger for å illustrere planen for tomten. Her er det blant annet et oppriss av nytt planlagt bygg med eksisterende bebyggelse i bakgrunn.

Når høydene notert på tegningen sjekkes opp mot høydedata er det avvik med opp mot 2,5 meter for eksisterende hus! Opprisset oppgir blant annet at Bibabbgaten 21 takhøyde er over 24m, riktig takhøyde er 21,6m (se utklipp av Bibabbgaten 21 under). Vossgate 6 og Binabbgaten 23 er også tegnet inn noe for høyt i terrenget. Dette gir et uriktig grunnlag for å kunne vedta ny høyde i reguleringsplanen.

Det skal ikke være nødvendig å måtte dobbeltsjekke det man blir fremlagt av seriøse foretak.



Bilde hentet fra høydedata som viser takhøyden til Binabbgaten 21



Skisse med noe som ser ut til å være uriktige høyder, vedlagt søknad om reguleringsendringer. Sammenlignes denne med illustrasjonen under punkt 1, ser man store forskjeller.

4. Avstand til nabogrense

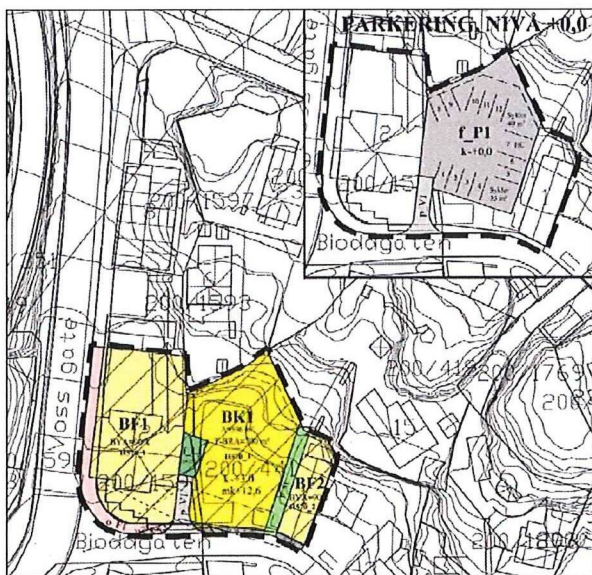
Plan og bygningsloven § 29-4. *Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense* sier at byggverk skal ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter. I dette tiltaket er avstanden til nabogrense henholdsvis 1,9 og 1m (se målsatt situasjonsplan under)

Dette kan begrunnes med at det er tegnet opp en byggegrense i reguleringsplanen. Men, denne byggegrensen kommer ikke tydelig nok frem når detaljplanen for Bioddgaten 1 ble sendt ut til naboer og kommunen. Om man ser godt etter ser man at det er tegnet inn en svak stiplet linje på en av planene som fremlegges, men ikke de andre (se bildene hentet fra detaljplanen under). For en vanlig nabo er det helt umulig å forstå dette, og hva det innebærer, uten at det presiseres godt i planen. Spesielt når denne grensen er tegnet betydelig nærmere enn hva plan og bygningsloven tillater, er dette noe som bør påpekes bedre for naboer og kommunen på søknadstidspunkt.

Tiltakets plassering ift nabogrenser en noe naboer har nevnt gjennom hele prosessen (fra reguleringsplan til rammesøknad). I *Detaljplan for Bioddgaten 1* nevnes det blant annet at "Videre er naboene opptatt av at avstandskrav på 4 meter fra felles grense overholdes." Tiltakshaver har aldri svart ut dette, og kommunen har ikke tatt det med i sin vurdering av reguleringsplanen eller rammesøknaden. Men det skrives blant annet at "Vi kan ikke se at gjennomføring av planforslaget vil påvirke de bakenforliggende eiendommene på noe vis." Å påstå at et 11m høyt leilighetsbygg 1m fra tomtegrensen, som tar **hele** utsikten til et eksisterende bygg, **ikke på noe vis** påvirker eiendommen er et spesielt utsagn og en feil påstand.

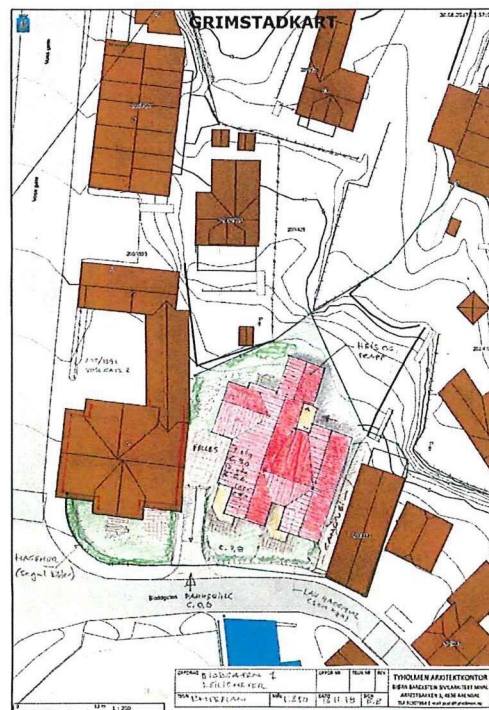
7.2 Planavgrensning

Planavgrensning fremgår av forslag til reguleringskart, gjengitt i Figur 8 nedenfor.

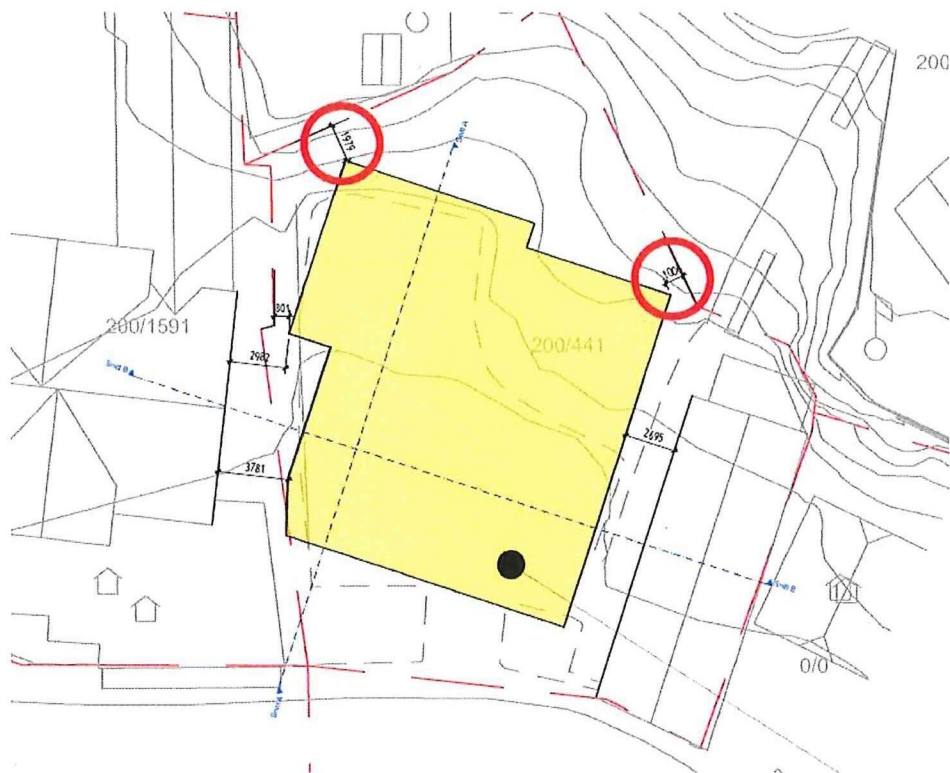


Pollen Bygg & Eiendom
Tyholmen Arkitektkontor AS

Side 17 av 37



Venstre: Situasjonsplan hentet fra detaljreguleringsplan, hvor byggelinjen såvidt kan sees.
Høyre: plan vedlagt detaljreguleringsplan, hvor byggelinjen ikke vises.



Målsatt situasjonsplan

5. Detaljreguleringsplanen bryter med områdeplanen

I tidligere reguleringsplan for Grimstad sentrum er eksisterende bebyggelse i Boddgaten 1 merket antikvarisk / kulturhistorisk bevaringsområde (V51n). Foreslått utbygging bryter med omtrent samtlige føringer i denne planen. Vi stiller spørsmålstegn ved hvordan et område som originalt er så sterkt regulert, kan omreguleres til noe som er så forskjellig fra tidligere krav.

Annen bebyggelse i nabolaget til tiltaket har ikke mulighet til å bygge ut eller på for å bedre sin situasjon, grunnet bevaringsverdig område og strenge reguleringer. Samtidig får tiltaket plassert foran bygge uten tilsvarende begrensninger. Dette oppleves som forskjellsbehandling.

6. Kvikkleire - Fare for område skred

Tidligere undersøkelser, bl.a. iforb. med utbyggingen i Boddgaten 2-4 har kartlagt at det er kvikkleire i området. Vi er klar over at dette temaet har vært oppe hos Statsforvalter tidligere, men vi ser at i denne prosessen har utbygger hevdet at den aktuelle tomten og området ovenfor består utelukkende av grunnfjell. Dette er feil. Grunnforholdene på eiendommen ovenfor Boddgaten 1 er heller ikke undersøkt. Det er fjell i dagen på sidene, ned mot Vossgate og på hjørnet av Binabbaten 21. Mellom disse stedene er det et bredt, langt og kraftig skrånende belte av leire / løsmasser, som går fra Binabbgaten 30, via Binabbaten 23, deler av Binabbgaten 21, Vossgate 6 og ned til Binabbgaten 1. Det er også et stort vannsig

i det aktuelle området, dette sees tydelig ved at det kun 10-15 meter fra Bioddgaten 1 har gravd seg ut et stort rom på flere meter under asfalten, asfalten henger i dette området i løse luften.

Det er tidligere påpekt at det er gjort grunnundersøkelser i området, men det er i det flate området, aldri i det skrånende området med leire over Bioddgaten 1. Som tidligere nevnt: Området har alle faktorene fra Gjerdrum ulykken: Kvikkleire, skrånende terreng, mye vann og store trær som er fjernet. Vi krever derfor at området sikres og peles, slik det ble gjort med det adskillig mindre skredutsatte Bioddgaten 2-4.

7. Unntatt offentligheten

Hele prosessen oppfattes som mangelfull, uoversiktlig og useriøs. Som nabo, uten erfaring med byggesaker, har det vært svært utfordrende å følge denne prosessen. Det har også til tider virket som at dette kanskje kan ha vært intensjonen også. Kommunen skriver selv i vedtaket (28.01.2025) at *“Saken har hatt lang saksbehandlingstid, men søknaden har også vært svært mangelfull og medført mye arbeid, uttalelser i flere omganger med videre.”*

Nesten hele saken er unntatt offentligheten, deriblant også tidligere svar fra statsforvalter, noe vi stiller spørsmålstegn ved. Vi sitter igjen med følelsen av at vesentlige punkter tilbakeholdes eller er prøvd holdt skjult, og ønsker innsyn i flere relevante saksdokumenter. Vi har også, som nærmeste nabo, måttet etterspør nabovarsel som etter loven skulle vært utsendt (Påpekes i mail sendt fra undertegnede til ansvarlig søker 28 Aug 2024)

“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.”

Vi krever derfor at dokumentene åpnes, og at vi får en forlenger klagefrist, slik at vi kan sette oss inn i relevante dokumenter forut for en klage.

Endringer vi ønsker:

- 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 tomtengrenser etter pbl § 29-4
- Tiltak mot fare for kvikkleire skred
- Innsyn i relevante dokumenter

Basert på punktene ovenfor mener vi også at negative konsekvenser for naboene og nærmiljøet er større enn fordelene for utbygger. Vi stiller derfor spørsmålstegn ved hvordan rammetillatelsen, med kun en tilhørende dispensasjonssøknad (når det er så mange usikre punkter), kan ha blitt godkjent. Vi ber derfor Statsforvalter om å vurdere avvisning av gitt rammetillatelse.

Terje Næssén

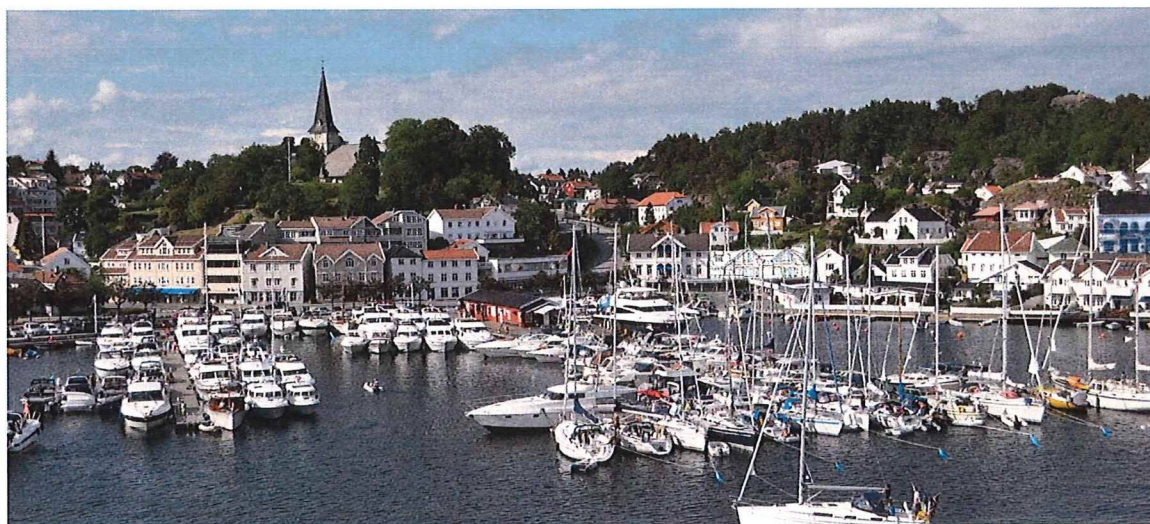
Terje Næssén

Vossgate 6

Håkon Nilsen

Håkon Nilsen

Binabbgaten 23



Illustrasjon av tiltaket om det var 1 etasje lavere.