



BGM ARKITEKTER AS

Nygaten 3
4876 GRIMSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon

Heidrun Flognfeldt Andreassen, 37 01 78 50

Innspill til søknad om endring av reguleringsplanarbeid for Boddgaten 2-4 i Grimstad kommune

Vi viser til brev fra BGM Arkitekter AS datert 16.12.2024, med søknad om endring av reguleringsplan for Boddgaten 2-4 i Grimstad kommune, jf. pbl § 12-14 annet ledd.

Det er søkt om følgende endringer:

- Å regulere 4 parkeringsplasser i dagen innenfor arealer regulert til felles uteoppholdsareal, f_U.
- Å regulere deler av felles uteoppholdsareal til kjørbart gangareal, f_KG.

Statsforvalterens vurdering

Vi viser til *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen*, fastsatt ved kgl.res. 28.05.2021, som utdyper byggeforbudet §1-8 i plan og bygningsloven og gir statlige føringer for forvaltning av strandsonereale. Punkt 6.4 i ovennevnte statlige planretningslinje sier blant annet følgende om planlegging i byer og tettsteder:

«Det må legges vekt på å sikre allmenn tilgjengelighet til sjøen, for eksempel ved ivaretagelse og etablering av strandpromenader, turveier og badeplasser.»

Vi finner det som utgangspunkt uheldig at grønne arealer i strandsonen, regulert til felles uteoppholdsareal, omreguleres til parkering. Når det gjelder f_P2 og f_P3 vurderer vi at denne delen av omsøkte endringer er av lokal interesse.

Når det gjelder f_P4 samt omregulering av deler av felles uteoppholdsareal til kjørbart gangareal, f_KG, minner vi om at disse arealet har vært tenkt som en allment tilgjengelig gangforbindelse/snarvei, jamfør reguleringsbestemmelse § 3.6.2:



«Sørøst for ny bebyggelse i B1 skal det være åpent for allmenheten en gangforbindelse som knytter o_V1 sammen med o_ST1. Gangforbindelsen skal holde en fri bredde på 1,2 meter.»

Med bakgrunn i overnevnte ber vi kommunen vurdere hvorvidt f_P4 og f_KG vil medføre at nevnte gangforbindelse/snarvei vil oppleves privatisert. Dersom kommunen finner at omsøkte endringer kan aksepteres, anbefaler vi at det stilles krav om skilting av allment tilgjengelig sti/snarvei.

Vi ber om å få kopi av vedtaket med oppdatert plan.

Med hilsen

Heidi Johansen (e.f.)
seniorrådgiver
Seksjon plan

Heidrun Flognfeldt Andreassen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Grimstad kommune
Norges vassdrags- og energidirektorat
Agder fylkeskommune
Statens vegvesen

Postboks 123
Postboks 5091, Majorstuen
Postboks 788 Stoa
Postboks 1010 Nordre Ål

4891	GRIMSTAD
0301	OSLO
4809	ARENDAL
2605	LILLEHAMMER



BGM ARKITEKTER AS
Nygaten 3
4876 GRIMSTAD

Dato: 16.01.2025
Vår ref: 24/34597-3
Deres ref: 2024 / 24011113
Saksbeh.: Ingunn Dahlseng Håkonsen

Grimstad kommune - Innspill til endring av detaljregulering for Bioddgaten 2-4 (plan-ID: 230), jf. forenklet prosess pbl §12-14 annet ledd

Viser til oversendelse 17.12.2024. Vi beklager sen tilbakemelding, det skyldes en feil.

Saken gjelder endring av reguleringsplan Bioddgaten 2-4 etter forenkla prosess, jamfør pbl §12-14 annet ledd.

Endringsforslaget gjelder tilrettelegging for 3 parkeringsplasser innenfor f_P2 og f_P3, og etablering av en parkeringsplass innefor_P4. Nordre del av f_U endres til kombinert formål «Kjørbar gangvei». Dette betyr at deler av eksisterende grønt areal vil omreguleres. Hele landarealet i planen er regulert med hensynssone kulturmiljø.

Fylkeskommunedirektøren har vurdert saken med bakgrunn i vesentlige regionale og nasjonale interesser og fylkeskommunens forvaltningsoppgaver, særlig tilknyttet strandsonen og kulturmiljøet.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen uttrykker et særlig vern, og vektlegger bl.a. landskap og kulturmiljø som viktige interesser. I punkt 9.5, første avsnitt, understrekes viktigheten av god tilgjengelighet til strandsonen.

Fylkeskommunedirektøren mener at det er uheldig å omregulere grønne arealer i strandsonen, til parkeringsformål, både for kulturmiljøet og allmennhetens tilgjengelighet.

I Grimstads byplan fremhever betydningen av tilgang til sjøen:

«Muligheten til å ferdes langs sjøen er noe folk setter pris på og benytter, hele året igjennom. Sjøen som kvalitet er viktig i bybildet, og byens nærhet til sjøen er en av Grimstad sine fortrinn. Tilgjengeligheten og muligheten til å ferdes langs sjøen i byen bør videreutvikles.»

Kommunen har selv påpekt at grøntarealene spiller en viktig rolle for tilgjengeligheten til sjøen. Fylkeskommunedirektøren vil også understreke kulturmiljøets verdi som en sentral kvalitet, det er en grunn til at dette er innlemmet i gjeldende reguleringsplan. Etablering av parkeringsplasser kan ha en privatiserende effekt og svekke den visuelle og fysiske koblingen mot sjøen.

På bakgrunn av dette fraråder vi endringsforslaget.

Med hilsen

Ingvild Nina Skjong
Avdelingsleder
Plan

Ingunn Dahlseng Håkonsen
Rådgiver
Plan

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: STATSFORVALTEREN I AGDER
GRIMSTAD KOMMUNE
STATENS VEGVESEN

INNSIGELSER TIL REGULERINGSENDRINGER BIODDGATEN 2-4 SAKSNR. 2024/24111113

Generelt

Sameiet Bioddgaten 6 har med stor undring mottatt forslaget om reguleringsendring for Bioddgaten 2-4.

Det er viktig å påpeke at den gjeldende reguleringsplanen er relativt ny. For oss fremstår det som svært merkelig at denne planen allerede nå skal være gjenstand for endring. En reguleringsplan er et juridisk bindende dokument som fastsetter bruken av arealer, og slike planer skal jo sikre en helhetlig og langsiktig forvaltning av arealene. Endringer i en reguleringsplan skal normalt bare skje når det foreligger tungtveiende grunner, som for eksempel vesentlige samfunnsmessige eller miljømessige hensyn – det er ikke tilfelle i denne saken. Her er det utelukkende utbyggers interesser som ligger til grunn for endringssøknaden.

Under byggeprosessen valgte utbygger bevisst å redusere antall parkeringsplasser i parkeringskjelleren (kommuneplanens bestemmelser ble endret fra «minimum 1,0 parkeringsplass per boenhet» til «maks 1,0 parkeringsplass per boenhet»). Det ble hevdet at denne endringen skyldtes vanskelige grunnforhold. Av korrespondansen i «klagesaken» fremkommer det imidlertid at reduksjonen i parkeringskjelleren primært var økonomisk motivert.

Utbygger valgte derfor en enklere og betydelig redusert parkeringsløsning, hvor antallet parkeringsplasser i kjelleren ble redusert. Denne beslutningen førte til at det, i strid med gjeldende reguleringsplan, ble solgt parkeringsplasser på bakkeplan. Disse arealene er regulert som uteoppholdsareal.

Videre bemerkes det at ansvarlig søker var godt kjent med bestemmelsene i kommuneplanen da beslutningen om å flytte parkeringsplasser fra kjeller til bakkeplan ble tatt. I søknaden om reduksjon av parkeringskjelleren presiserte ansvarlig søker selv at parkering på bakkeplan ikke er tillatt. Til tross for dette valgte utbygger bevisst å underdimensjonere parkeringskapasiteten i kjelleren og etablere ulovlige parkeringsplasser på bakkeplan. Dette var i strid med både reguleringsplanen og kommuneplanen, og skjedde på arealer som også ligger innenfor en hensynssone.

Man kan dessuten spørre seg om hvorfor ikke ansvarlig søker opplyste og søkte om P-plassene på bakkeplan i den samme søknaden som omhandlet reduksjon av P-kjelleren. Salgsprospektene ble oppdatert med P-plassene på bakkeplan, men man unnlot altså å nevne det i søknaden til kommunen.

For å maksimere egen gevinst tok utbygger en kalkulert risiko ved å redusere parkeringskjelleren og i stedet selge parkeringsplasser på bakkeplan, vel vitende om at dette var i strid med gjeldende planverk.

I forbindelse med selve planen vil vi presisere følgende:

1. Reguleringsplan og bruksendring

- Området er i dag regulert som "uteoppholdsområde" (friareal). Dette betyr at det er ment for rekreasjon og ikke for trafikk eller parkering.
- Det er viktig å påpeke at friarealer ofte er pålagt etter reguleringsplanen for å sikre livskvalitet og miljøhensyn, særlig i områder med tett bebyggelse. Å miste friareal kan stride mot planens intensjon.
- Kommunens retningslinjer for endring av regulering stiller krav om at endringen ikke forringer områdets funksjon, miljø eller sikkerhet.
- Vi kan ikke se at dette er ivarettatt i forslag til plan.
- For oss virker det «håpløst» å omdefinere reguleringsplanen fra «felles uteoppholdsareal» til «kjørbar gangvei».

2. Parkeringskrav og minimumsareal

- For å etablere parkeringsplasser må visse minimumsmål for parkering oppfylles. I Norge er standardmål for én parkeringsplass:
 - Bredde: 2,5 meter
 - Lengde: 5 meter
- Det må også være tilstrekkelig manøvreringsareal rundt parkeringsplassene, normalt minst 6 meter (bredde) for å snu og kjøre ut.
- Dersom området er for smalt til å manøvrere uten å kjøre inn på deres eiendom, kan det være ulovlig å etablere p-plassene. Eier av p-plassen må dokumentere tilkomst og nødvendig manøvreringsareal innenfor eget område.
- Dersom man nå velger å omdefinere arealet til «kjørbar gangvei», så vil det etter vår oppfatning være en søkt omgåelse av intensjon i gjeldende plan.
- Vi vil også presisere at arealet mellom Bioddgaten 6 og Bioddgaten 2-4 eies i felleskap. Det vil **ikke** være mulig med tilkomst til arealet uten grunneiers samtykke (dvs sameiet Bioddgaten 6).
- *Slikt samtykke er **ikke** gitt.*

3. Brannsikkerhet

- Byggeforskriftene (TEK17) stiller krav til brannsikkerhet:
 - Minimumsavstand mellom parkerte biler og husvegger uten brannmotstand (EI30) er vanligvis minst 8 meter.
 - Hvis bilen parkeres nærmere, må veggen ha tilstrekkelig brannbeskyttelse.
- Parkerte biler rett ved en husvegg kan utgjøre en risiko for spredning av brann, spesielt hvis bilene står tett opp mot bygningens fasade eller åpninger (som vinduer eller ventiler).
- *Det presiseres at avstanden fra bil til vår bygningsmasse vil være ca. 2,5m. Vår eiendom ble bygget i 1987, og innehar ikke brannmotstand EI30.*

4. Trafikksikkerhet

- Slik det er beskrevet, så skal det anlegges en "kjørbar gangvei" som munner ut i Boddgaten. Dette kan være svært problematisk, særlig når man vet at det er meget begrenset sikt, og til dels høy trafikk i gaten.
- Gangveier skal reguleres strengt for å sikre sikkerheten til gående, og en omdefinering til «kjørbar vei» må vurderes i lys av trafiksikkerhet og tilgjengelighet bl.a. for rullestolbrukere.

5. Støy/miljøplager

- Det må også tilføyes at flere av våre beboere vil bli sterkt påvirket av en eventuell parkering og adkomst på område som nå er definert som f_KG. Det eventuelle kjørearealet ligger i direkte tilknytning til en rekke soverom. Det er ikke tvil om at beboerne vil få støyplager ved etableringen av parkeringen. I tillegg vil eksisterende balkonger «henge over» det som nå defineres som «kjørbar gangvei». For oss virker det svært lite hensiktsmessig, med tanke på både brøyting og annen benyttelse av område.

6. DAGENS SITUASJON

- Vi vil også benytte anledning til å påpeke at helt siden prosjektet ble ferdigstilt, så har de områder som nå søkes omregulert blitt benyttet som parkering. Vi kan ikke se at det er gitt nødvendige tillatelser til dette, og vi vil be om at parkeringen opphører.

Vi mener at kommunen ikke kan imøtekomme forslaget til reguleringsendring, da dette utelukkende tjener utbyggerens økonomiske interesser. Utbyggers ønsker bryter med hensynet til omgivelsene, miljøet og tidligere fastsatte planer.

Vi ber også kommunen vurdere fremgangsmåten til utbygger i denne saken. Det fremstår for oss som tilnærmet uforståelig dersom kommunen aksepterer en slik framferd.

Vi oppfordrer derfor kommunen til å avslå søknaden, og følge opp den ulovlige parkeringen som per i dag finner sted.

Biodden 9/1-2025

På vegne av sameiet Boddgaten 6
Nils Ivar Gundersen
Styrets leder.



Bygg- og eiendomstjenesten

BGM ARKITEKTER AS
Nygaten 3
4876 GRIMSTAD

Vår ref:
24/20483-2

Deres ref:

Dato:
08.01.2025

Svar på varsel om planoppstart - Bioddgaten 2-4

Vi har mottatt varsel om oppstart av reguleringsarbeid og oversender følgende uttalelse fra Samferdsel i Grimstad kommune:

All privat parkering skal skje innenfor egen avkjørsel og ikke langs offentlig vei. Dette er viktig for å sikre trafiksikkerhet, gode siktsoner og fri trafikkflyt.

Opprettelsen av parkeringsplasser i områder som grenser til offentlige veier kan skape situasjoner hvor kjøretøy stopper, manøvrerer eller blokkerer deler av veibanen, noe som øker ulykkesrisikoen.

Reguleringsforslaget med fire parkeringsplasser vurderes som trafiksikkerhetsmessig uheldig, og samferdsel anbefaler derfor at parkeringsbehovet dekkes på andre måter innenfor privat eiendom.

Vennlig hilsen

Arnhild Bråstad
Konsulent

Brevet er godkjent elektronisk.

Uttalelse fra ULDAL LINDA

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 er det varlset om oppstart av reguleringsplanarbeid.

I forbindelse med varslingen har ULDAL LINDA, levert en uttalelse.

Uttalelsen gjelder for:

PlanID: 230

Plannavn: Boddgaten 2-4

Kommune: Grimstad

Uttalelsefrist: 14.01.2025

Uttalelse

Kommentar

Jeg godtar ikke reguleringsplan forslag Boddgaten 2-4. Gaten har ikke blitt noe bredere og mer oversiktlig siden forrige søknad fra Boddgaten 2A. Som sagt tidligere så ble jeg forsikret fra Sørmeqleren at all parkering skal være innendørs. Mellom Boddgaten 4 og 6 skulle det være fritt og åpent for allmenn ferdsel. Gatene på Boddene er smale og ikke egnet for endringene det søkes om. Det er nødvendig å holde gaten trygg for myke trafikanter.

Kommentar mulig konflikt

Kontaktinformasjon for ULDAL LINDA:

Telefon:

Epost:

Adresse:

Postnummer og sted: 4878, GRIMSTAD

Vedlegg til uttalelsen finnes i altinnmeldingen

Uttalelsen er levert gjennom altinn.no

From: "Halvard Homme" <hh@comrod.com>
Sent: Wed, 30 Oct 2024 00:22:25 +0100
To: "Postmottak Grimstad" <Postmottak@grimstad.kommune.no>
Subject: Ang. "Dokumenter til gjennomsyn for søknad om endring av reguleringsplan for Boddgaten 2-4"
Attachments: Redegjørelse og søknad om endring av P-kjeller mm (002).pdf, Rambøll2019.pdf
Categories: TL

Hei,

Det fremgår av postlistene at det forberedes endring av reguleringsplan for Boddgaten 2-4. Jeg er en del av Sameiet Boddgaten 6, og nærmeste nabo til prosjektet i Boddgaten 2-4.

Jeg tolker det slik at kommunen nå har fått dokumentene fra ansvarlig søker til «godkjenning», før de da sendes ut på høring og nabovarsler. Før kommunen godkjenner dokumentene og de sendes ut vil jeg komme med noen innspill som det bes at kommunen vurderer.

Innledningsvis: Vi klaget på plassering av P-plasser på grøntområder/felles uteoppholdsareale allerede tidlig i 2022, da vi så P-plassene var tegnet inn på salgsprospektene, i strid med reguleringsplanen. P-plassene var hverken nabovarslet eller omsøkt. Ansvarlig søker unnlot også å informere om etablering av disse P-plassene da det ble sendt ut nabovarsel ifm. reduksjon av P-kjeller i 2021.

I korrespondansen til kommunen skriver ansvarlig søker nå at «*Bakgrunnen for ønsket om planendring er at parkeringskravene endret seg i løpet av prosjektarbeidet. P-kjeller ble planlagt i tråd med kravene som gjaldt ved starten av prosjektet, men vanskelige grunnforhold gjorde at det likevel ikke lot seg bygge så stor kjeller*». Dette er med respekt å melde ikke riktig fremstilt av ansvarlig søker.

Jeg antar at kommunen er godt innsatt i saksgangen fra 2021, men for ordens skyld vedlegger jeg dokumentet som ansvarlig søker sendte til kommunen ifm. reduksjon av P-kjeller den gang, se «Redegjørelse og søknad om endring av P-kjeller mm» (mine gulmarkeringer). Her viser ansvarlig søker til den nye kommuneplanens bestemmelser, og legger dette til grunn for dispensasjon fra den tidligere planen. Som kjent ble reduksjon av P-kjeller deretter godkjent av kommunen.

Ansvarlig søker lister i «redegjørelsen» selv opp kravet om at det IKKE tillates parkering på bakkeplan. Likevel etablerer han altså deretter P-plasser på bakkeplan på grøntområde/felles uteoppholdsareal, og oppfører disse i salgsprospektene.

Tillit mellom partene er på mange måter grunnleggende i byggebransjen. Det gjelder mellom alle parter, men særlig viktig er rollen til ansvarlig søker, som har en sentral funksjon i byggeprosjektene. Man må helt enkelt kunne stole på at ansvarlig søker gir riktig og saklig informasjon.

Når man kjenner til saksgangen med disse P-plassene, så finner jeg det oppsiktsvekkende at ansvarlig søker nå begrunner ønske om planendring på den måten det her gjøres.

Dessuten - man får nå nærmest inntrykk at «kompleksiteten i grunnforholdene» kom som en overraskelse («...*vanskelige grunnforhold gjorde at det likevel ikke lot seg bygge så stor kjeller*...»). Faktum er at tiltakshaver har kjent til grunnforholdene i lang tid, i alle fall siden februar 2019 (se gjerne vedlagte dokument «Rambøll2019», side 5 (mine uthevninger med gult). Kommunen forsøkte å få tilgang til rapporten etter at Rambøll hadde gjennomført

grunnundersøkelser i 2019/2019. Ansvarlig søker svarte kommunen da bl.a. at «*Rambøll-boreprøvene kun var for å kartlegge dybde til fjell*», og Rambøll-rapporten ble ikke sendt til kommunen.

Det er ikke vanskelig å forstå at det var økonomisk lønnsomt å plassere P-plassene på bakkeplan i stedet for å etablere P-kjeller i grunnen. Men det sender noen veldig feil signaler i byggebransjen dersom man nå får P-plassene godkjent gjennom planendring. Andre eiendomsutviklere og -utbyggere jeg har vært i kontakt med er alle tydelige på at det er krevende og dyrt å bygge i kvikkleireområder. Det betyr som regel omfattende grunnundersøkelser, og i mange tilfeller kostbar utbygging. Dersom det er slik at grunnforholdene tilsier at etablering av P-anlegg blir uforholdsmessig kostbart, så må da konsekvensen være at prosjektet tilpasses deretter. Noe som igjen f.eks. kan legge begrensinger på antall boenheter. Men det er jo den virkeligheten folk må forholde seg til. I denne konkrete saken er det jo hevet over all tvil at ansvarlig søker reduserte P-kjeller på grunn av økonomiske hensyn, og plasserte deretter P-plassene på bakkeplan, på felles uteoppholdsareal. Og vel vitende om gjeldende kommuneplan og reguleringsplan. Det burde kanskje heller vært vurdert å redusere byggeprosjektet med noen få leiligheter, slik at man holdt seg innenfor gjeldende planer. **Uansett, det kan ikke være slik at man på grunn av økonomihensyn kan velge å ignorere gjeldende planer, for deretter å få endret disse i etterkant gjennom dispensasjoner eller nye planer.**

BGM skriver videre i henvendelsen til kommunen at «*For å innfri allerede inngåtte avtaler om p-plasser til enkelte leiligheter, er det derfor viktig å få benytte del av tilgjengelig uteareal f_U til 3 p-plasser på bakkeplan*». Til det vil jeg si at vi var mange som undret over at tiltakshaver faktisk solgte leiligheter med P-plass på bakkeplan, når disse plassene verken var omsøkt eller nabovarslet, og i tillegg plassert på grøntområde/felles uteoppholdsareal i en hensynssone, i strid med kommuneplanen. Som nevnt protesterte vi på etableringen av disse P-plassene allerede tidlig i 2022, uten at det ble hensyntatt. **At utbygger nå «må innfri allerede inngåtte avtaler», kan umulig være en holdbar begrunnelse for en ny reguleringsplan.**

Jeg ber om at kommunen tar med historikken i saken dersom det nå innledes arbeid med ny reguleringsplan. Men - det burde være fullstendig unødvendig å igangsette reguleringsendring allerede nå, blekket er jo knapt tørket på gjeldende reguleringsplan. At det nå skal brukes ressurser på reguleringsendring for å få godkjent disse P-plassene - som bevisst ble etablert i strid med både kommuneplan og eksisterende planer – kan umulig være riktig bruk av kommunens midler og ressurser.

Vennlig hilsen
Halvard Homme
Bioddgaten 6

Endring av P-kjeller mm

Søknad om endringer for leilighetsprosjekt for
Bioddgaten 2-4

Dato: 11. januar 2021

SIVILARKITEKT MNAL
PAAL MALDE

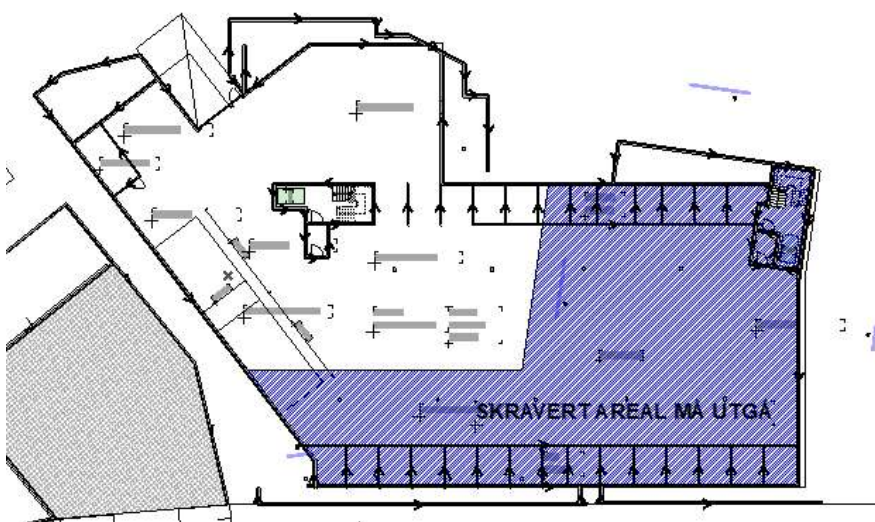
Reduksjon av kjellerarealene.

Prosjektet Biodden Brygge nærmer seg igangsetting, og i den forbindelse er det foretatt ytterligere grunnundersøkelser for å kunne prosjektere P-anlegget slik det er omsøkt og godkjent i rammetillatelsen.

Det viser seg å være svært utfordrende og uforholdsmessig kostbart å etablere P-kjeller på et nivå der gulvet må være 1,5 meter under havoverflaten på deler av området. Området som er det mest utfordrende er angitt på nedenstående kartutsnitt.



Dette medfører behov for å redusere parkeringskjelleren med et ganske stort areal, i alt 600-700 m².



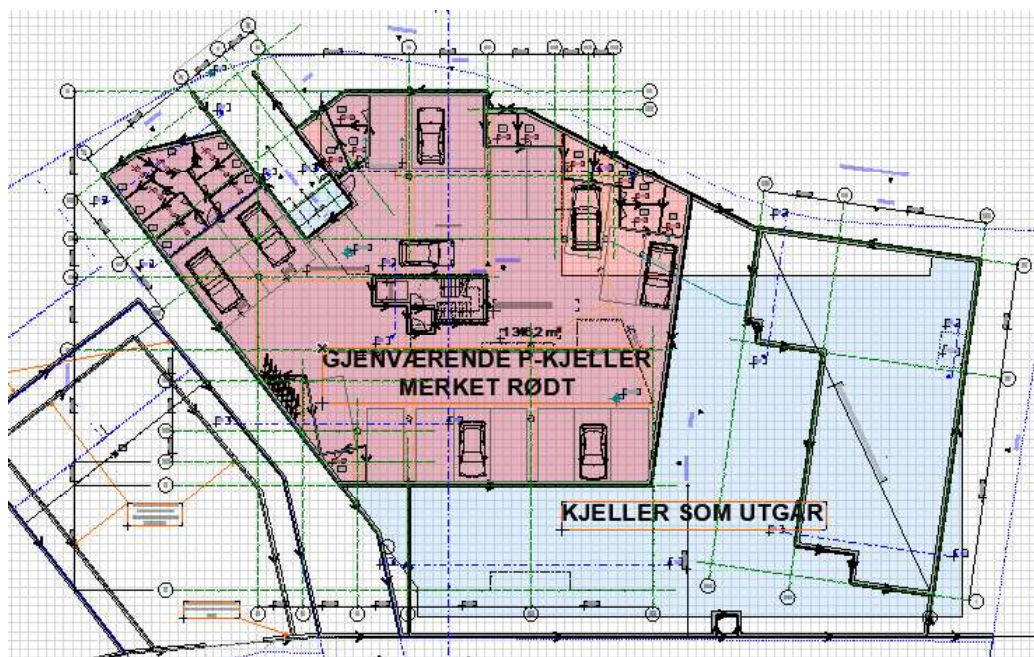
Dette medfører at garasjekjelleren må reduseres med et areal som vist som det blå skraverte området vist på kjellerplanen, slik den er godkjent. Dette vil kreve noen endringer i den gitte tillatelsen.

Endring av P-kjeller mm

Søknad om endringer for leilighetsprosjekt for
Bioddgaten 2-4

Dato: 11. januar 2021

SIVILARKITEKT MNAL
PAAL MALDE



Nødvendige endringer i plan og bestemmelser.

Dette er gjeldende parkeringskrav i reguleringsbestemmelsene for Bioddgaten 2-4 sist revidert 27.10.2017. (De øvrige kravene er ivarettatt.)

§2.2. Parkeringskrav(PBL § 12-7 nr 7)

§2.2.1. Det skal avsettes 1,4 biloppstillingsplass pr boenhet i fellesanlegg i kjeller. Dette inkluderer gjesteparkering.

Vår plan er utarbeidet og vedtatt ganske parallelt med at det er utarbeidet ny kommuneplan for kommunen. I denne planen som gjelder fra 2019-2031, vedtatt i kommunestyret 27.10.2020, er parkeringskravet som følger:

§ 2.9.3 Parkering – boligbebyggelse

a) I sone A (sentrum)

- Det tillates ikke ny parkering etablert som parkering på bakkeplan. Parkering skal løses som garasjeanlegg i underetasje eller lignende. For fortetningsprosjekter inntil 4 boenheter kan kommunen vurdere andre hensiktsmessige løsninger når spesielle forhold taler for det.
- Parkeringsplass: maks 1,0 per boenhet.

Slik denne saken har utviklet seg, søker vi med dette, med ovenstående begrunnelse, dispensasjon fra bestemmelsen i reguleringsplanen for Bioddgaten 2-4, slik at de gjeldende kravene i kommuneplanen kan legges til grunn for utbyggingen av prosjektet.

S:\Winword\Bioddgaten 2-4 Scott Nilsen\Dispensasjoner og varsler juni 2020\ENDRING GARASJEKJELLER 2021\Redegjørelse og søknad om endring av P-kjeller mm 080121.docx

Endring av P-kjeller mm

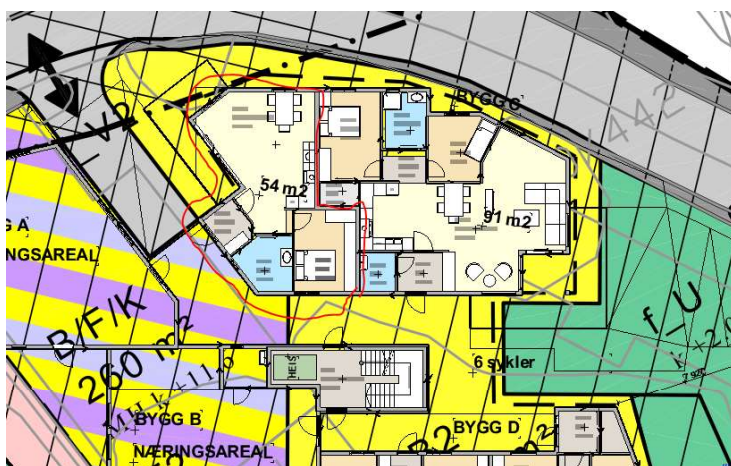
Søknad om endringer for leilighetsprosjekt for
Bioddgaten 2-4

Dato: 11. januar 2021

SIVILARKITEKT MNAL
PAAL MALDE

Det innebærer at parkeringskravet for denne eiendommen er samme som eiendommer som er under planlegging og under igangsetting i disse dager, og at parkeringskravet oppnås med denne endringen.

Andre utslag som resultat av arealreduksjonen:



Ettersom kjellerarealet må reduseres vesentlig, må også teknisk rom flyttes. Vi har løst dette med å ta i bruk den minst attraktive leiligheten, en mindre leilighet i 1. etasje ut mot Bioddgaten, se utsnitt her. Dette arealet kan med fordel få annen bruk, - uteplassen rett ut i Bioddgaten med støy og støv, og uten særlig morsom utsikt, var neppe særlig attraktiv å bo i.



Dette arealet på 54 kvadratmeter dekker behovet for teknisk rom. Rommene skal dekke teknisk installasjoner for oppvarming og ventilasjon av bygget, samt lager for utstyr for vedlikehold av anlegget, både vintervedlikehold og for båt plassene. Vi kan derfor heller ikke se at arealet er i strid med formålet i planen.

Endring av P-kjeller mm

Søknad om endringer for leilighetsprosjekt for
Bioddgaten 2-4

Dato: 11. januar 2021

SIVILARKITEKT MNAL
PAAL MALDE

Dette medfører da naturligvis også en mindre fasadeendring som vi illustrer nedenfor, - dette første er slik rammetillatelsen viser fasaden.



FASADEN SLIK DEN ER GODKJENT

Det nedenstående utsnittet viser resultatet av å legge ned en leilighet og omgjøre dette til teknisk rom.



**FASADEN
SLIK DEN
BLIR ETTER
ENDRINGEN.**

Fargeendringen er ikke en del av søknaden, kun en videreutvikling av prosjektet.

Det merkede området viser hvor teknisk rom må legges som resultat av at det er flyttet fra kjelleren og må lokaliseres på 1. etasjeplanet. Vi kan ikke se at dette har særlig betydning for utformingen av prosjektet. Vi gjør oppmerksom på at avvikene i farger og panel kun er en videreutvikling av prosjektet til salgsprospekt og byggestart.

Endring av P-kjeller mm

Søknad om endringer for leilighetsprosjekt for
Bioddgaten 2-4

Dato: 11. januar 2021

SIVILARKITEKT MNAL
PAAL MALDE

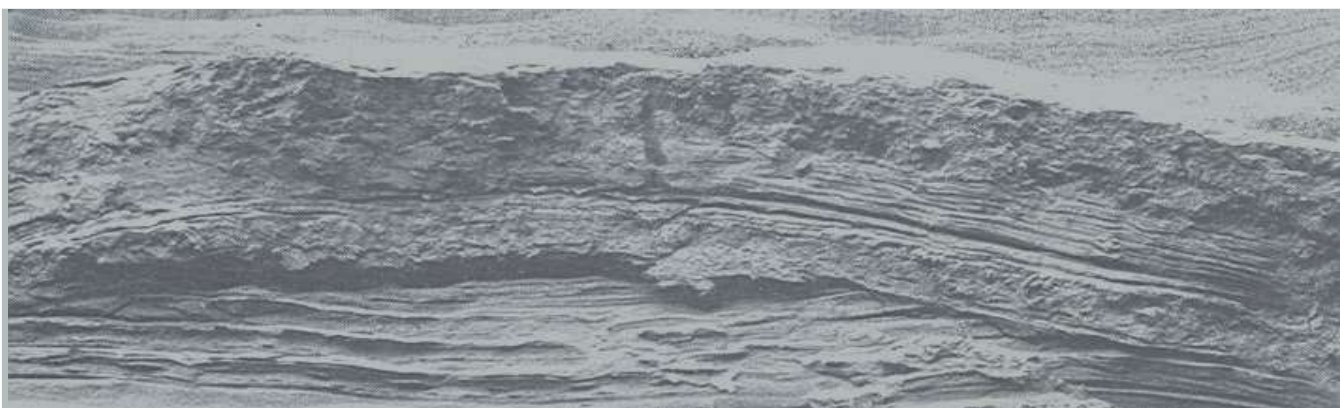
Vi er av den oppfatning at denne endringen faller inn under nedenstående betraktning:

Fasadeendring er i utgangspunktet søknadspliktig etter plan- og bygningslovens (pbl) §§ 20-1 c) og 20-2. Plan- og bygningslovens § 20-5 f) åpner imidlertid for at "fasadeendring som ikke fører til at bygningens karakter endres, samt tilbakeføring av fasade til tidligere dokumentert utførelse" kan unntas fra søknadsplikt. Det er da en forutsetning at tiltaket (tiltaket = det du skal gjøre) er i samsvar med plan.

Om fasadeendringen du skal gjøre er søknadspliktig eller ikke, avhenger altså av en konkret vurdering av hvordan endringen vil virke inn på bygningens utseende (eksteriørkarakter). I forbindelse med en slik vurdering må blant annet bygningens karakter, alder og plassering vektlegges. Hustype og omgivelsenes karakter og utseende vil også spille inn. Alminnelig forståelse av hva som menes med "bygningens karakter" er ofte knyttet til stilarter. Bygninger som i seg selv ikke representerer en egenverdi bør kunne gjennomgå mindre fasadeendringer uten at bygningens karakter anses å være endret.

Vi mener endringen som sådan er i tråd med reguleringsplanens bestemmelser og intensjon, da rommet er nødvendig for driften av komplekset.

Vi mener dette er uten betydning for naboene, om noe en forbedring. Vi mener det derfor ikke er søknadspliktig. Vi fremmer det likevel som en del av vårt nabovarsel og ber kommunen behandle det som en endringssøknad.



DATARAPPORT FRA GRUNNUNDERSØKELSE

Apoteket Eiendom AS

Bioddgaten 2-4

Oppdrag nr.: 1350031957

Rapport nr. 1

Dato: 19.02.19

Fylke Vest-Agder	Kommune Grimstad	Sted Bioddgaten	UTM-sone 32V 04765-64668
Byggherre Apoteket Eiendom AS			
Oppdragsgiver Apoteket Eiendom AS			
Oppdrag formidlet av Scott Nilsen			
Oppdragsreferanse Ref. tilbud og kostnadsoppsett datert 19.11.18			
Antall sider 5	Tegn.nr 101-110	Bilag.nr. -	Antall tillegg 3

Prosjekt-tittel

Bioddgaten 2-4

Rapport-tittel

Grunnundersøkelser Datarapport

Oppdrag : 1350031957	Rapport 001	Rev: 00	Dato 19.02.19	Kontr ERPY
Oppdragsleder:		Utarbeidet av:		
Charlotte S. Fürst		Charlotte S. Fürst		
SAMMENDRAG				
I forbindelse med ny utbygging i Bioddgaten 2-4 (G/Bnr 200/442) i Grimstad sentrum er det behov for geotekniske grunnundersøkelser på tomten. Undersøkelsen skal kartlegge grunnforholdene og dybde til berg for å kunne fremme beste løsning med tanke på spunting av byggegrop for etablering av kjeller. Rambøll er tildelt oppdraget av Apoteket Eiendom AS. Det er i løpet av uke 48 og 49, 2018 utført grunnundersøkelser i form av 9 totalsonderinger, 1 trykkondering, etablering av ett piezometer og opptak av 2 prøveserier. Løsmassene består et topplag av fyllmasser bestående av fyllmasser/steinfyllmasser med mektighet mellom 2 til 9 m. Under fyllmasselaget er det siltig sand over gytje med små planterester og sand. Nedover i profilet i borpunkt 1 er det siltig leire over kvikkleire fra rundt 10 m under terreng. I samtlige borpunkt med unntak av borpunkt 2 ble det boret 3 m i berg. Løsmassedyp til berg varierer fra 8,0 m til 27,3 m. I borpunkt 2 ble boring stanset i harde masser 5,4 m under terreng. Kvikkleire er påvist i prøvepunkt 1 fra 9,5-15 m under terreng. Det er ikke installert piezometer (grunnvannsmåler) i det aktuelle borområdet, men grunnvannstanden antas å ligge på høyde med vannstand i sjø.				

INNHold

1	INNLEDNING	3
1.1	Prosjekt	3
1.2	Innhold	3
2	UNDERSØKELSER	3
2.1	Feltundersøkelser	3
2.2	Laboratorieundersøkelser	3
2.3	Oppmåling	4
3	MILJØFORHOLD	4
4	GRUNNFORHOLD OG LABORATORIERESULTATER	5
4.1	Løsmasser og berg	5
4.2	Grunnvann	5
5	HENVISNINGER	5

TEGNINGER

Tegn. nr.	Rev. nr.	Tittel	Målestokk
101		OVERSIKTSKART	1: 50 000
102		SITUASJONSPLAN	1: 250
103-105		TOTALSONDERINGER	1: 200
106		TRYKKSONDERING BORHULL 1	1: 200
107-108		BORPROFIL BORHULL 1 OG 3B	1: 100
109		KORNFORDELINGSFORSØK BORHULL 1	
110		ØDOMETERFORSØK BORHULL 1, DYP 8,4M	
110 A&B		TREKSIALFORSØK	

TILLEGG

- I MARKUNDERSØKELSER
- II LABORATORIEUNDERSØKELSER
- III SPESIALFORSØK

1 INNLEDNING

1.1 Prosjekt

I forbindelse med ny utbygging i Bioddgaten 2-4 (G/Bnr 200/442) i Grimstad sentrum er det behov for geotekniske grunnundersøkelser på tomten. Undersøkelsen skal kartlegge grunnforholdene og dybde til berg for å kunne fremme beste løsning med tanke på spunting av byggegrop for etablering av kjeller.

Rambøll er tildelt oppdraget av Apoteket Eiendom AS.

1.2 Innhold

Foreliggende datarapport inneholder resultatene fra de geotekniske grunnundersøkelsene med felt- og laboratoriedata i det aktuelle området.

Datarapporten inneholder ingen geotekniske vurderinger.

2 UNDERSØKELSER

2.1 Feltundersøkelser

Boreprogrammet er utarbeidet av Rambøll AS og er basert på foreløpig plassering av planlagt bebyggelse samt kjenskap til fylling og fyllingsfront fra tidligere tider. Enkelte punkter måtte flyttes av praktiske årsaker med tanke på ønsket plassering fra geotekniker.

Det er i løpet av uke 48 og 49, 2018 utført grunnundersøkelser i form av 9 totalsonderinger, 1 trykksone, etablering av ett piezometer og opptak av 2 prøveserier. Prøvene i borpunkt 1 er prøver tatt opp med 54 mm sylindrerprøvetaker (uforstyrrede prøver). Foringsrør ved hjelp av ODEX boring ble satt ned for prøvetaking gjennom steinfyllmasser over leira. I borpunkt 3 ble det kun tatt opp en poseprøve med naverbor fra 0-1 m. Borpunkt 3 ble boret to ganger etter forespørsel fra oppdragsgiver om å flytte punktet 1 m nord.

2.2 Laboratorieundersøkelser

Laboratorieundersøkelsene er utført på Rambølls laboratorium på Heimdal. Det er tatt prøver av leire med sand og ren leire som ligger under 5 m med fyllmasser samt poseprøver av fyllmasselaget ned til 4 m under terreng. Til sammen er det tatt opp 3 poseprøver og 6 sylindrerprøver som ble rutineanalysert samt utført spesialanalyser i form av ødometerforsøk.

2.3 Oppmåling

Punktene er satt ut av Rambøll i forbindelse med kabelpåvising og målt inn av Landmåler 1.

Koordinater er vist i tabell I

Tabell 1- Koordinatene er gitt i Euref 89, UTM sone 32V og høydene er oppgitt i høydesystem NN2000.

Punktnummer	Øst	Nord	Terrengkote
1	476412.2	6466834.0	0.87
2	476425.5	6466816.3	0.62
3	476441.2	6466805.3	0.80
3B	476441.8	6466806.9	0.57
4	476451.7	6466801.1	1.10
5	476424.7	6466844.6	1.15
6	476431.2	6466827.2	0,91
7	476432.8	6466803.0	0.66

3 MILJØFORHOLD

Rambøll Norge AS er ISO-sertifisert iht. NS-EN ISO 9001:2008 og NS-EN ISO 14001:2004 og søker i sine oppdrag å identifisere og imøtekomme lovpålagte miljøkrav samt øvrige miljøaspekter som er relevante for det enkelte oppdrag.

Rambøll har egne rutiner for vurdering og håndtering av evt. hendelser som angår miljøforhold ved utførelse av grunnundersøkelser.

I dette oppdraget er følgende miljøaspekter vurdert i forbindelse med de utførte grunnundersøkelser:

- Utslipp

Det er ikke rapportert hendelser som kan ha medført økt utslipp til luft eller vann i nærheten.

- Støy

Grunnundersøkelser og installasjon av geotekniske konstruksjoner kan medføre støy. Areidene er utført på dagtid og det er ikke kommet rapporter om klager på støy.

- Støv

Det er ikke boret i berg med trykkluft. Lite eller ingen støvproduksjon.

- Forurenset grunn

Forurenset grunn er ikke en del av vedlagt underøkelse.

- Kulturminner

Forekomster av registrerte kulturminner er sjekket i forbindelse med oppstart av grunnundersøkelsene. Det er ikke kjente kulturminner på eiendommen/planområdet.

4 GRUNNFORHOLD OG LABORATORIERESULTATER

4.1 Løsmasser og berg

Løsmassene består et topplag av fyllmasser bestående av fyllmasser/steinfyllmasser med mektighet mellom 2 til 9 m. Ifølge oppdragsgiver er det fylt ut i to omganger på tomta. Første utfylling gikk like utforbi punkt 2B og 3B vist på tegning 102, Situasjonsplan. Punkt nr. 7 er boret i siste utfyllingstrinn. Ved siste utfylling gikk det en utglidning i sjøen.

Under fyllmasselaget er det siltig sand over gytje med små planterester og sand. Nedover i profilet i borpunkt 1 er det siltig leire over kvikkleire fra rundt 11 m under terreng.

- Vanninnholdet i leira ble målt til mellom $w=20\%$ og 60% . I laget med gytje er vanninnhold målt til $>100\%$.
- Leira fra 2-3 m under terreng er lite til middels sensitiv ($St=2$ til $St=11$). Fra 9,5 m til prøveslutt på 15 m er leira meget sensitiv med en $St>30$.
- Leira fra 6 til 7 m er leira fast med målt direkte skjærfasthet, c_u , >50 kPa. I prøvene fra 9,5 m til 15 m er leira bløt til middel fast med direkte skjærfasthet, c_u fra 15 til 32 kPa.
- Fra ca. 10 meters dybde er det påtruffet kvikkleire. Kvikkleira er lite plastisk, med vanninnholdet på mellom ca. 40 – 50 %, noe som ligger godt over flytegrensen. Kvikkleiren har en omrørt skjærstyrke på 0,1 kPa, og er analysert å være meget sensitiv.
- I prøvene har leira en plastistetsindeks på 8 til 22.
- Tyngdetettheten er mellom 11,7 kN/m³ og 18,7 kN/m³.

Det er tatt opp en posprøve av topplaget i borpunkt 3. Massene er siltig sand med vanninnhold på 26 %.

I samtlige borpunkt med unntak av borpunkt 2 ble det boret 3 m i berg. Løsmassedyp til berg varierer fra 8,0 m til 27,33 m. I borpunkt 2 ble boring stanset i harde masser 5,4 m under terreng.

4.2 Grunnvann

Det er ikke installert piezometer (grunnvannsmåler) i det aktuelle borområdet, men grunnvannstanden antas å ligge i nivå med sjøvannstand.

5 HENVISNINGER

Oversiktskart og situasjonsplan, henholdsvis tegning 101 og 102, viser området og plassering av borpunktene.

Resultater fra sonderboringene er vist som enkeltboringer på tegning 103-105.

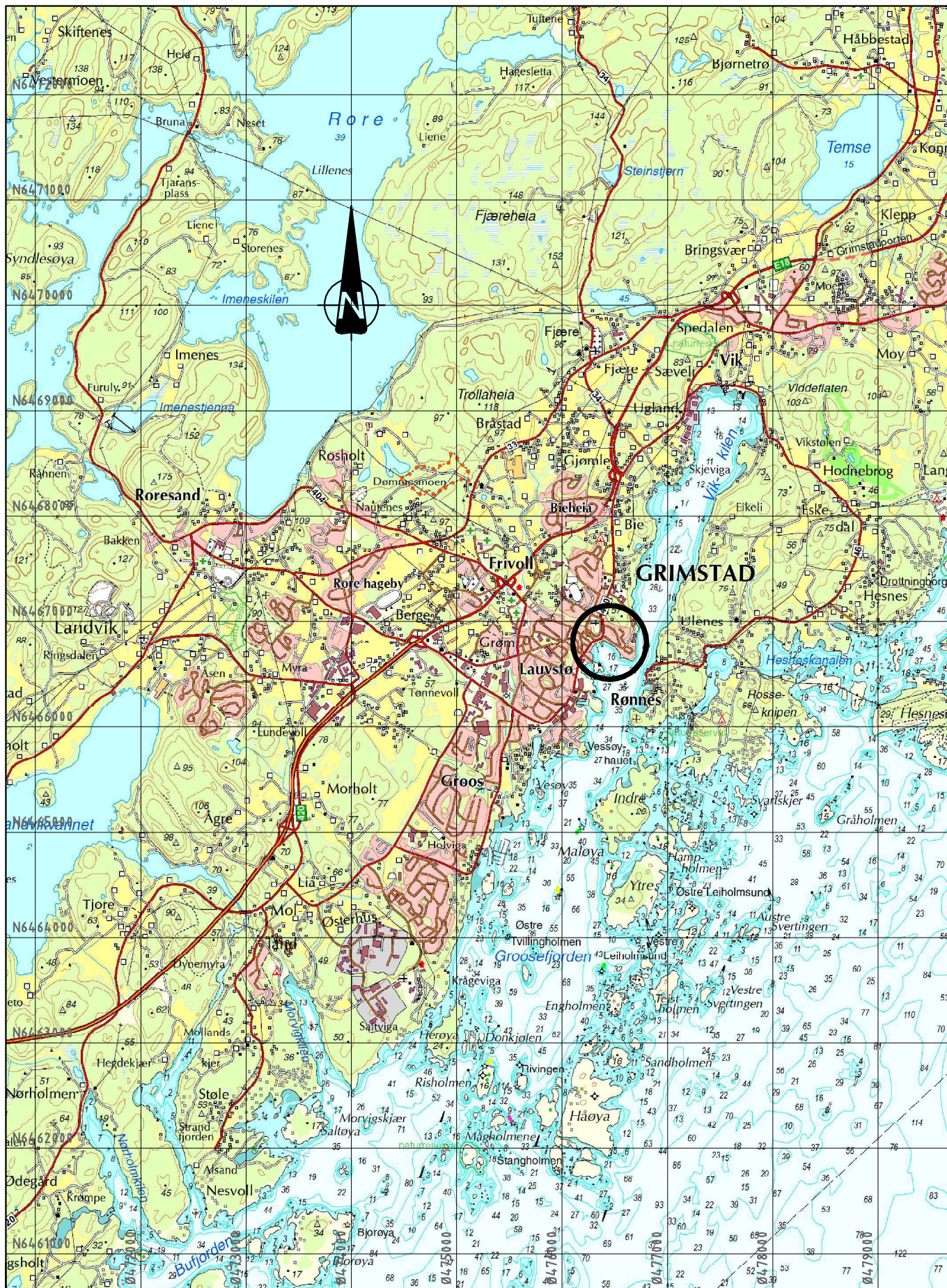
Trykksondering er vist på tegning 106.

Resultater fra rutinetesting på geoteknisk laboratorium er vist på tegning 107-108.

Kornfordelingsforsøk er vist på hhv. tegning 109.

Resultater fra ødometerforsøk er vist på tegning 110.

Tilleggene I - III gir forklaring og metodebeskrivelse for utførte felt- og laboratorieforsøk samt spesialforsøk.



0	20.12.2018		AKM	ERP	CHSF
Rev	Dato	Tekst	Utarb	Kontr	Godkj

Oppdrag nr: 1350031957 Målestokk: 1: 50 000 Status: Datarapport

Grunnundersøkelse Bioddgaten 2-4
Apoteket Eiendom AS

OVERSIKTSKART

UTM32 (Euref89): 04765 64668

RAMBOLL

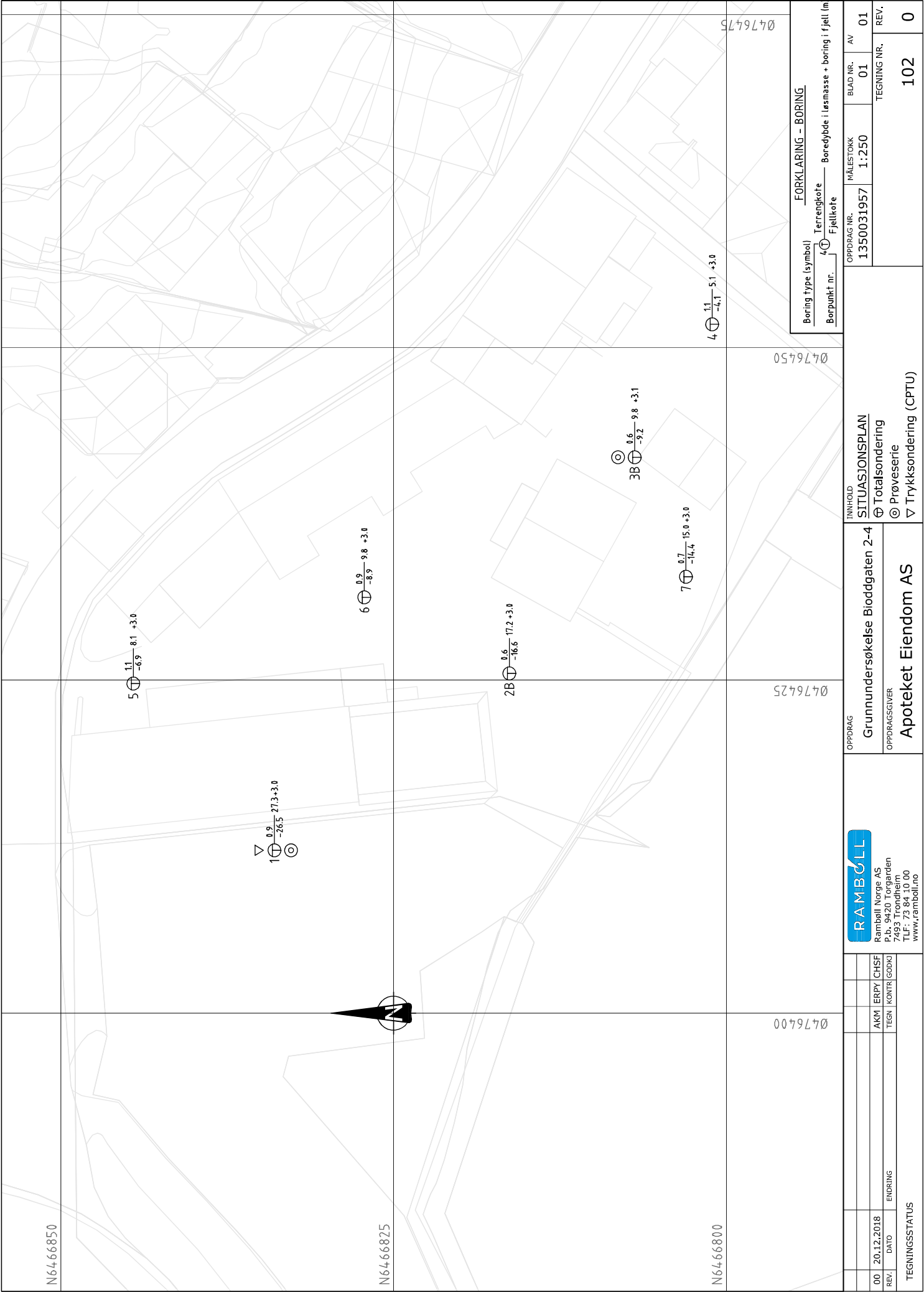
Ramboll Norge AS
P.b. 9420 Torgarden
7493 Trondheim
TLF: 73 84 10 00

Tegning nr:

Rev:

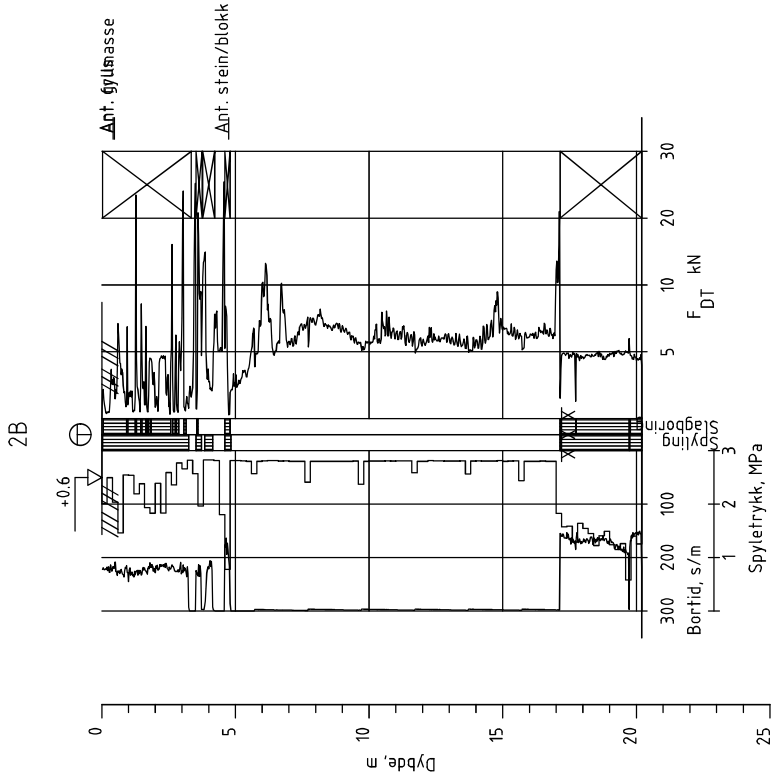
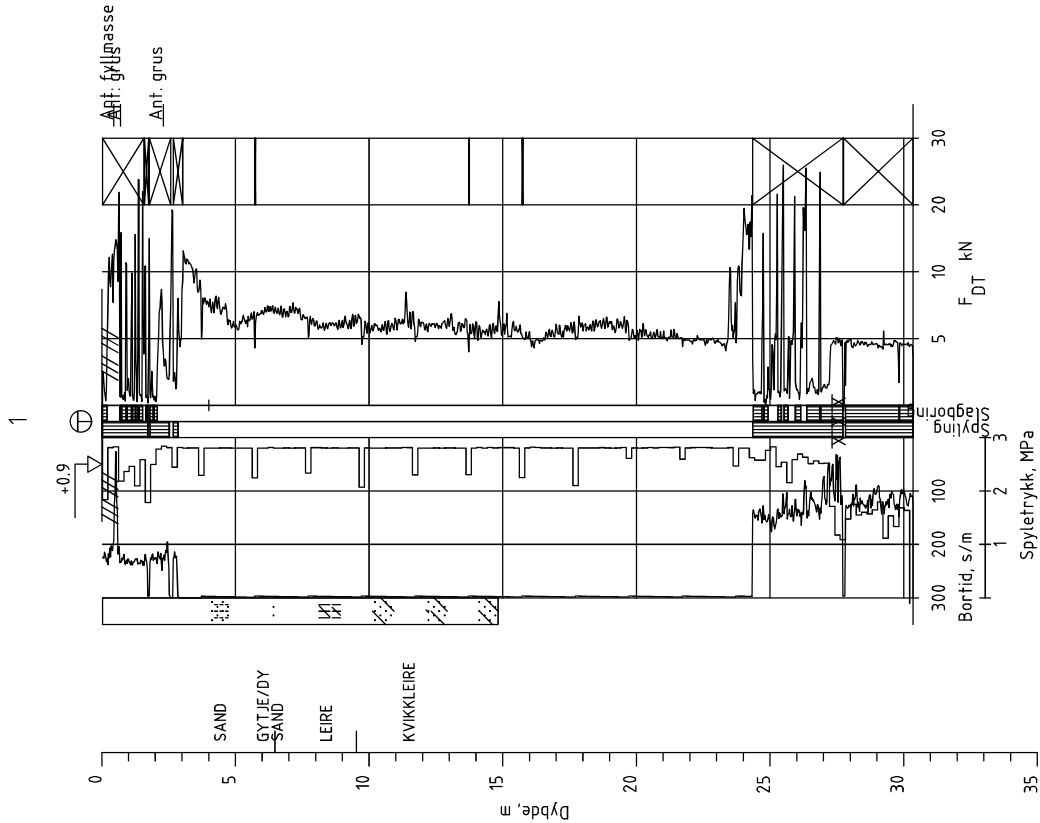
101

0



Boring type (symbol) FORKLARING – BORING
Boringskote 4 Terringskote 1350031957 Boredybde i lasmasse + boring i fjell (m)
Boringsnr. 4 Fjellskote

OPPDRAAG NR. 1350031957		MÅLESTOKK 1:250		BLAD NR. 01		AV 01	
INNHOLD		SITUASJONSPLAN		TEGNING NR. 102		REV. 0	
Grunnundersøkelse Bioddgaten 2-4		© Totalsondering		TEGNING NR. 102		REV. 0	
OPPDRAAGSGIVER		© Prøveserie		TEGNING NR. 102		REV. 0	
Apoteket Eiendom AS		▽ Trykksøndering (CPTU)		TEGNING NR. 102		REV. 0	
RAMBOLL		AKM ERPY CHSE		TEGNING NR. 102		REV. 0	
Ramboll Norge AS		TEGN KONTR GODKJ		TEGNING NR. 102		REV. 0	
10, 9420 Torgerden		ENDRING		TEGNING NR. 102		REV. 0	
745 9420 Torgerden		TEGNING NR. 102		TEGNING NR. 102		REV. 0	
Tlf: 73 84 10 00		TEGNING NR. 102		TEGNING NR. 102		REV. 0	
www.ramboll.no		TEGNING NR. 102		TEGNING NR. 102		REV. 0	
TEGNINGSSTATUS		TEGNING NR. 102		TEGNING NR. 102		REV. 0	



REV.	DATO	ENDRING
00	20.12.2018	

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

RAMBOLL
Ramboll Norge AS
P.O. 9420 Torshov
0403 Trondheim
Tlf: +47 7 77 00 00
www.ramboll.no

OPPDAG
Grunnundersøkelse Bioddgaten 2-4

OPPDAGSGIVER
Apoteket Eiendom AS

INNHOLD
BORERESULTATER
⊕ Totalsondering
⊗ Prøveserie

OPPDAG NR.
1350031957

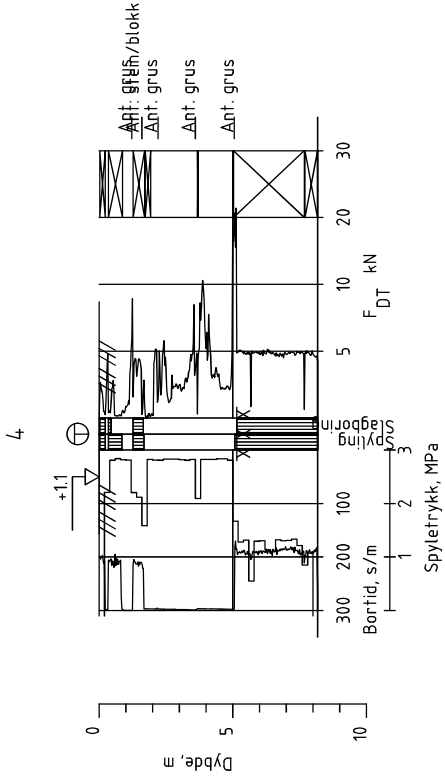
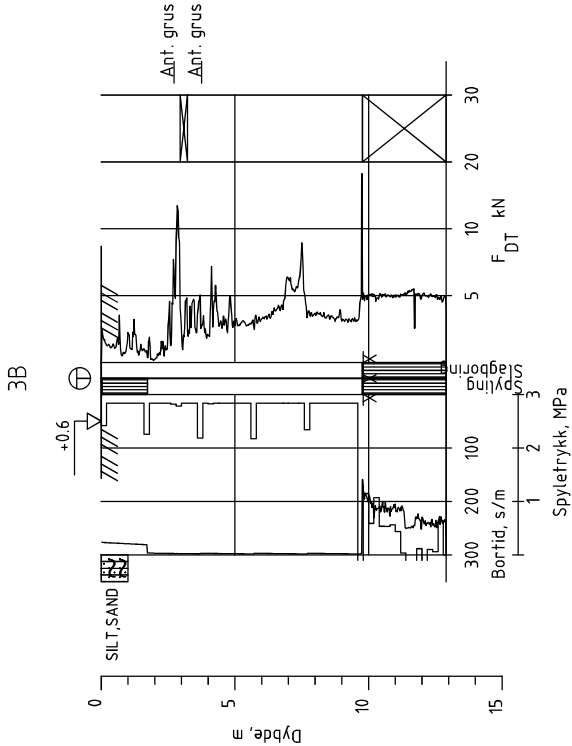
MÅLESTOKK
1:200

BLAD NR.
01

AV
01

TEGNING NR.
103

REV.
0



00	20.12.2018	ENDRING	AKM	ERP	CHSE
REV.	DATO	ENDRING	TEGN	KONTR	GODKJ
TEGNINGSSTATUS					

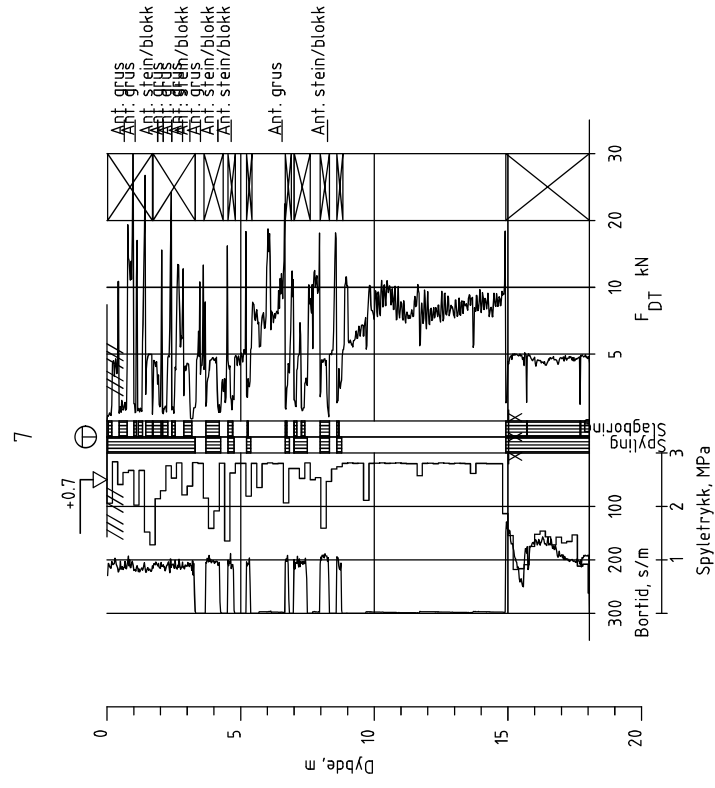
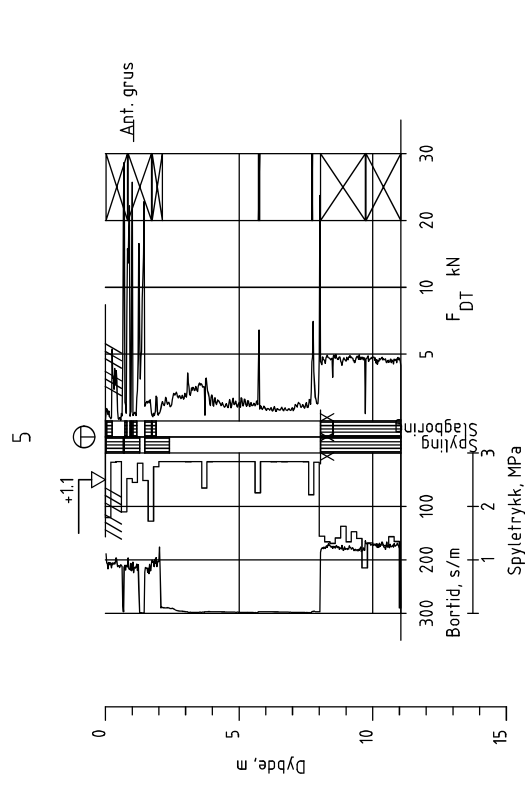
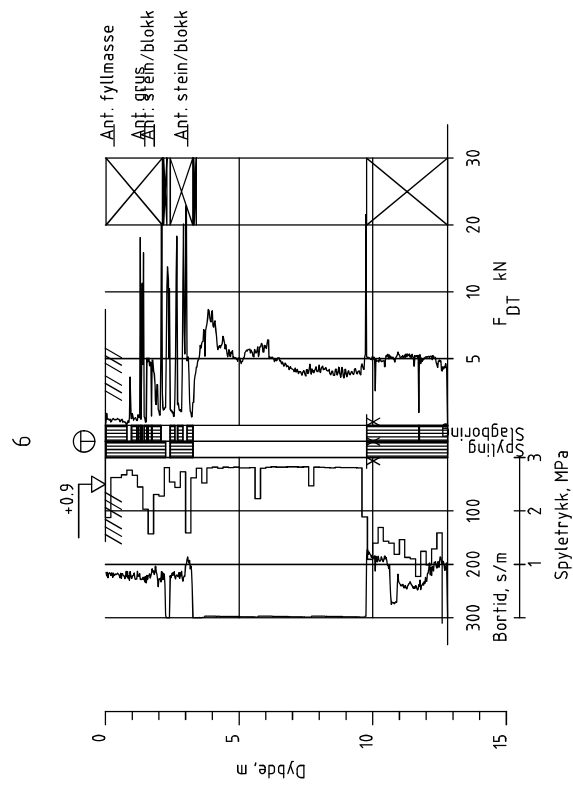
RAMBOLL
Ramboll Norge AS
P.O. Box 20 Torgarden
0403 Trondheim
Tlf: 73 50 00 00
www.ramboll.no

OPPDRAAG
Grunnundersøkelse Boddgaten 2-4

OPPDRAAGSGIVER
Apoteket Eiendom AS

INNHOOLD
BORERESULTATER
⊕ Totalsondring
⊙ Prøveserie

OPPDRAAG NR. 1350031957	MÅLESTOKK 1:200	BLAD NR. 01	AV 01
TEGNING NR. 104			REV. 0

[illegible]

Dybde, m	Jordart	Sign.	Lab. nr	Vanninnhold (w) i %				γ kN/m ³	Skjærfasthet (c_u) i kPa				S_t
				20	40	60	80		20	40	60	80	
5	SAND, siltig, planterester, frerester, gruskorn		01	K	•	•		18.5 18.7					
	GYTJE/DY, små planterester SAND		02		•			12.7 11.7					
	LEIRE, siltig, sandlommer mye skjellrester, humus		03	Ø		•	•	16.4 16.2	▼	▼			14 23
10	enkelte små skjellrester		04	H		•	•	17.8 17.8	▼	▼			260 200
	KVIKKLEIRE, sandig, med gruskorn												
	sandlommer, små skjellrester		05		•	•		17.6 17.5	▼	▼			170 270
15			06	H		•	•	17.8 17.7	▼	▼			190 260
20													

Enkelt trykkforsøk : (strek angir def.% v/brudd)

Konusforsøk - Omrørt/uforstyrret: ▼ / ▽

Penetrometerforsøk Konsistensgrense w_p ——— w_L

Konusforsøk er utført ihht NS8015:1988

T = Treksialforsøk Ø = Ødometerforsøk

K = Kornfordeling

0	20.12.2018		AKM	ERPY	CHSF
Rev.	Dato	Tekst	Utarb	Kontr	Godkj

Oppdrag nr. 1350031957 Målestokk: 100

Status: Datarapport

Grunnundersøkelse Bioddgaten 2-4
Apoteket Eiendom AS

BORPROFIL HULL NR.: 1

TERRENGHØYDE: +0.9 PRØVETYPE: 54mm

RAMBOLL

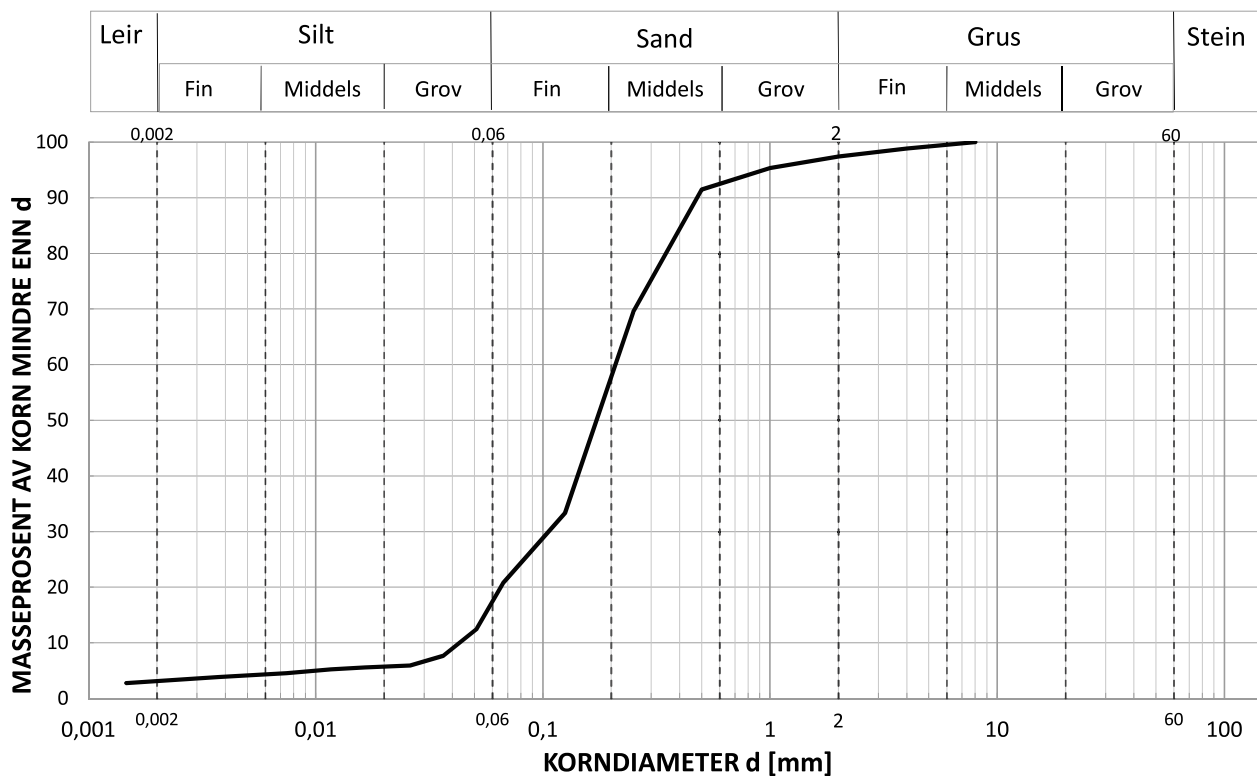
Rambøll Norge AS
P.b. 9420 Torgarden
7493 Trondheim
TLF: 73 84 10 00
www.ramboll.no

Tegning nr.

Rev.

107

0



Symbol					
Prøve	A	B	C	D	E
Borhull	1				
Dybde	4,1-4,8m				
labnr	1				
Beskrivelse	Sand,siltig				
d_{10}	0,043				
d_{25}	0,086				
d_{50}	0,182				
d_{60}	0,217				
d_{75}	0,312				
C_u	5,0				
% < 0,02mm	5,7				
% < 0,063mm	18,8				
% < 0,2mm	55,1				
Telegruppe	T2				

$$C_u = d_{60}/d_{10} \quad (\text{alternativt } d_{75}/d_{25})$$



Rambøll, Divisjon Geo
Kobbeggt. 2, N-7042 Trondheim

Grunnundersøkelse Bioddgaten 2-4

Apoteket Eiendom AS

KORNFORDDELINGSFORSØK

Revisjon

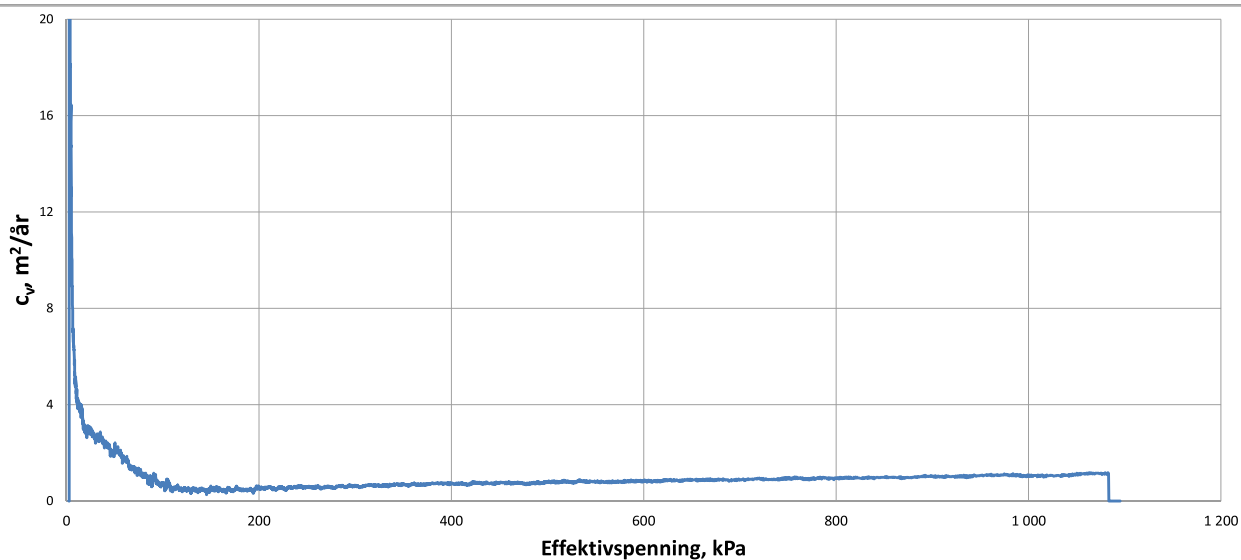
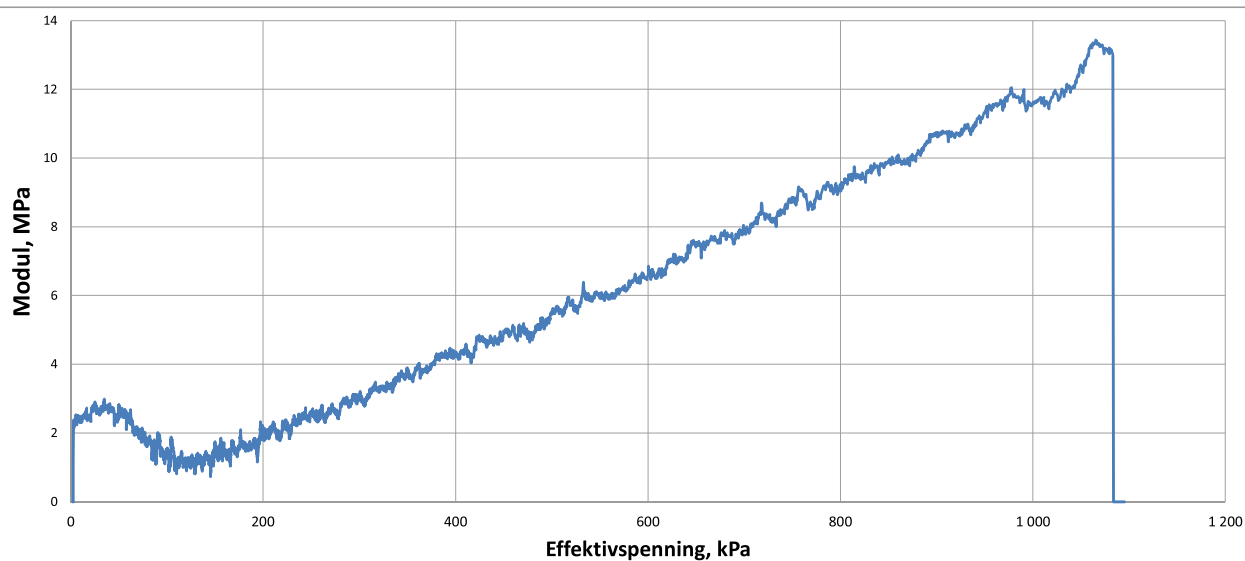
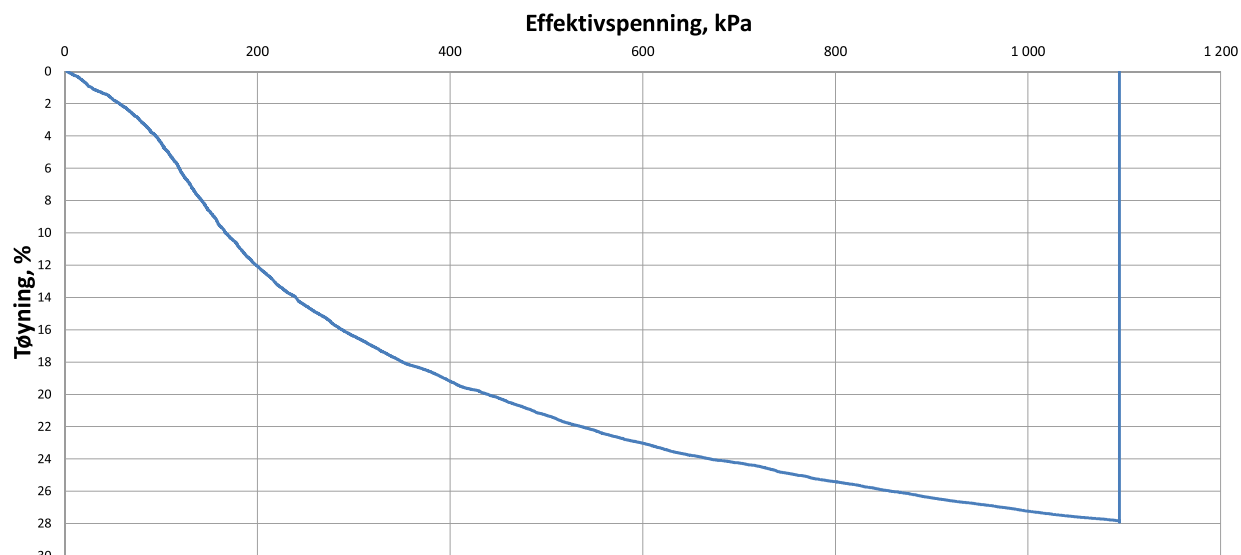
Tegn./kontr.
ESK/AKM

Dato
17.12.2018

Oppdrag
1350031957

Bilag

Tegn. Nr.
109



pkt 1 lab 3 dybde 8,40m Leire, siltig med skjellrester



Grunnundersøkelse Bioddgaten 2-4

Apoteket Eiendom AS

ØDOMETERFORSØK

Oppdrag
1350031957

Tegn./kontr.
ESK/AKM

Dato
17.12.2018

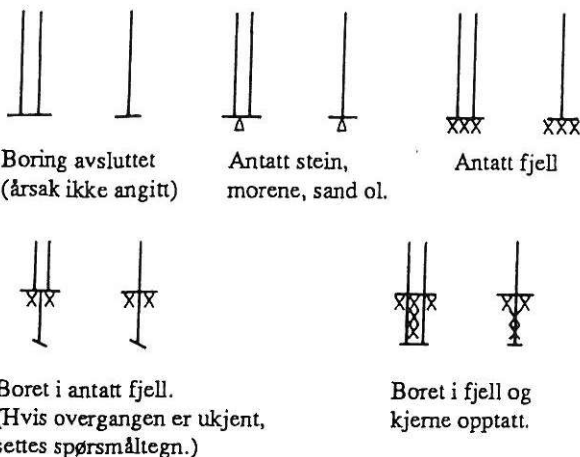
Bilag
-

Tegn. Nr.
110

MARKUNDERSØKELSER

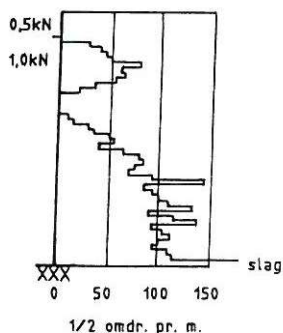
Sonderinger utføres for å få en orientering om grunnens relative fasthet, lagdeling og dybder til antatt fjell eller annen fast grunn.

Avslutning av boring (gjelder alle sonderingstyper).



Dreiesondering

utføres med 22 mm stålstenger med glatte skjøter påsatt en 200 mm lang spiss av firkantstål som er tilspisset i enden og vridd en omdreining. Boret belastes med inntil 1 kN og hvis det ikke synker for denne last, dreies det ned med motor eller for hånd. Antall halve omdreininger pr. 20 cm synkning noteres. Ved optegninger vises antall halve omdreininger pr. meter synkning grafisk med dybden i borhullet og belastningen angis til venstre for borhullet.



Totalsondering

kombinerer dreietrykksondering og fjellkontrollboring. Det brukes hydraulisk drevet borrhj. Boring gjennom stein og blokk og ned i berg utføres ved slag og spyling.

Boredata (nedpressingskraft, synkhastighet, spyletrykk etc.) måles ved elektriske givere og overføres automatisk til en elektronisk registreringsenhet (Geoprinter). Resultatene tegnes opp vha. EDB.

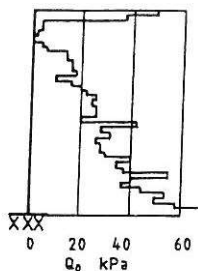
Ramsondering

utføres med 32 mm stålstenger med glatte skjøter og en normert spiss. Boret rammes ned i grunnen av et fall-lodd med vekt 0,635 kN og konstant fallhøyde 0,6 m. Motstanden mot nedramming registreres ved antall slag pr. 20 cm synkning.

Rammemotstanden:

$$Q_0 = \frac{\text{Loddvekt} \times \text{fallhøyde}}{\text{synkning pr. slag}} \text{ (kNm/m)}$$

angis i diagram som funksjon av dybden.



Fjellkontrollboring

utføres med 32 mm stenger med muffeskjøter og hardmetallkroner nederst. Boret drives av en tung trykkluftdrevet borhammer under spyling med vann av høyt trykk. Når fjell er nådd, bores noe ned i fjellet, vanligvis ca. 3 meter, under registrering av borsynk for sikker påvisning.

Prøvetaking

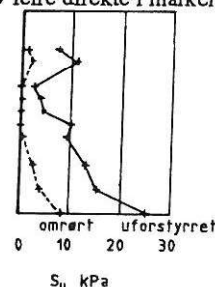
utføres for undersøkelse i laboratoriet av grunnens geotekniske egenskaper.

Uforstyrrede prøver tas opp med NGI's 54 mm stempelprøvetaker. Prøvene skjæres ut med tynnveggede stålsylindere med innvendig diameter 54 mm og lengde 80 cm (evt. 40 cm). Prøvene forsegles i begge ender for å hindre uttørking før de åpnes i laboratoriet.

Representative prøver tas med forskjellige typer støtbor- og ram-prøvetaker, ved sandpumpe i nedspylte eller nedrammede foringsrør, av oppspylt materiale ved nedspyling av foringsrør og ved skovlboring i de øvre lag. Slike prøver tas hvor grunnen ikke egner seg for vanlig sylindreprøvetaker og hvor slike prøver tilfredsstiller formålet.

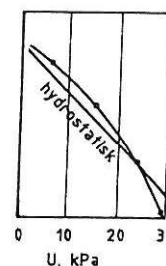
Vingeboring

bestemmer udrenert skjærstyrke (s_u) av leire direkte i marken (in situ). Måling utføres ved at et vingekor, som er presset ned i grunnen, dreies rundt med bestemt jevn hastighet til brudd i leira. Maksimalt dreiemoment gir grunnlag for å beregne leiras udrenerte skjærstyrke, som også måles i omrørt tilstand etter brudd.



Porevanntrykket

i grunnen måles med et piezometer. Dette består av et sylindrisk filter av sintret bronse som trykkes eller rammes ned til ønsket dybde ved hjelp av rør. Vanntrykket ved filteret registreres enten hydraulisk som stighøyden i en plastslange inne i røret (ved overtrykk påsettes manometer over terreng) eller elektronisk ved hjelp av en direkte trykkmåler innenfor filteret.

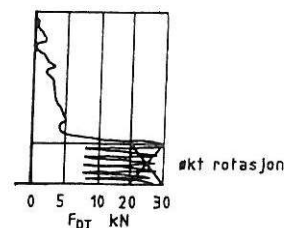


Grunnvannstanden observeres vanligvis direkte ved vannstand i borhullet.

Dreietrykksondering

utføres med 36 mm glatte skjøtbare stålstenger påsatt en normert spiss. Borstangen trykkes ned med konstant hastighet 3 m/min. og konstant rotasjon 25 omdr./min.

Sonderingsmotstanden registreres som den til en hver tid nødvendige nedpressningskraft for å holde normert nedtrengnings-hastighet. Når motstanden øker slik at normert nedtrengnings-hastighet ikke kan opprettholdes, økes rotasjonshastigheten. Dette anføres i diagrammet.



LABORATORIEUNDERSØKELSER

Ved åpning av prøven beskrives og klassifiseres jordarten. Videre kan bestemmes:

Romvekt

(γ i kN/m^3) for hel sylinder og utskåret del.

Vanninnhold

(w i %) angitt i prosent av tørrvekt etter tørking ved 110°C .

Flytegrense

(w_L i %) og utrullingsgrense (w_P i %) som angir henholdsvis høyeste og laveste vanninnhold for plastisk (formbart) område av leirmateriale. Differansen $w_L - w_P$ benevnes plastisitetsindeks. Er det naturlige vanninnhold over flytegrensen, blir materialet flytende ved omrøring.

Udrenert skjærstyrke

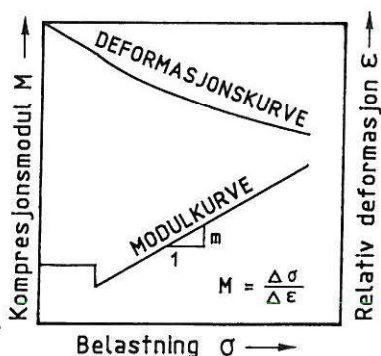
(s_u i kN/m^2) av leire ved hurtige enaksiale trykkforsøk på uforstyrrede prøver med tverrsnitt $3,6 \times 3,6 \text{ cm}^2$ (evt. hel prøve) og høyde 10 cm. Skjærstyrken settes lik halve trykkfastheten. Dessuten måles skjærstyrken i uforstyrret og omrørt tilstand ved konusforsøk, hvor nedsynkningen av en konus med bestemt form og vekt registreres og skjærstyrken tas ut av en kalibreringstabell. Penetrometer, som også er en indirekte metode basert på innsynkning, brukes særlig på fast leire.

Sensitiviteten (S_p)

er forholdet mellom udrenert skjærstyrke av uforstyrret og omrørt materiale, bestemt på grunnlag av konusforsøk i laboratoriet. Med kvikkleire forstås en leire som i omrørt tilstand er flytende, omrørt skjærstyrke $< 0,5 \text{ kN/m}^2$.

Kompressibilitet

av en jordart ved ødometerforsøk. En prøve med tverrsnitt 20 cm^2 og høyde 2 cm belastes trinnvis i et belastningsapparat med observasjon av sammentrykningen for hvert trinn som funksjon av tiden. Resultatet tegnes opp i en deformasjons- og modulkurve og gir grunnlag for setningsberegning.



Humusinnhold

(relativt) ut fra fargeomslag i en natronlutoppløsning.

En nøyaktigere metode er våt-oksydasjon med hydrogenperoksyd der humusinnholdet settes lik vekttapet (evt. glødetapet ved humusrike jordarter) og uttrykkes i vektprosent av tørt materiale.

Saltinnhold

(g/l eller o/oo) i porevannet ved titrering med sølvnitrat-oppløsning og kaliumkromat som indikator.

Kornfordeling

ved sikting av fraksjonene større enn $0,06 \text{ mm}$. For de finere partikler bestemmes den ekvivalente korndiameter ved hydrometeranalyse. En kjent mengde materialer slemmes opp i vann og romvekten av suspensjonen måles i en bestemt dybde som funksjon av tiden. Kornfordelingen kan så beregnes ut fra Stoke's lov om kulers sedimentasjonshastighet.

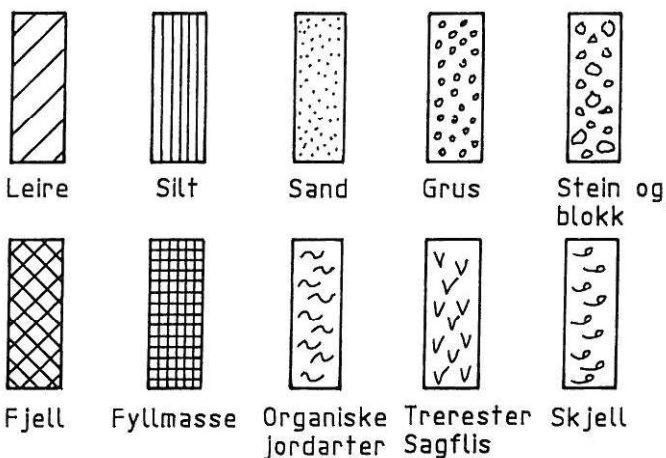
Fraksj.betegn.	Leir	Silt	Sand	Grus	Stein	Blokk
Kornstørr. mm	$< 0,002$	$0,002 - 0,06$	$0,06 - 2$	$2 - 60$	$60 - 600$	> 600

Jordarten

benevnes i henhold til korngraderingen med substantiv for den dominerende, og adjektiv for medvirkende fraksjon. Jordarten angis som leire når leirinnholdet er over 15%. Morene er en usortert breavsetning som kan inneholde alle kornstørrelser fra leir til blokk.

Organiske jordarter

klassifiseres etter opprinnelse og omdanningsgrad (torv, gytje, dy, matjord).



Anmerkning

- Leire: T = tørrskorpe
R = resedimenterte masser
K = kvikkleire
- Ved blandingsjordarter kombineres signaturene.
- Morene vises med skyggelegging.
- For konkresjoner kan bokstavsymboler settes inn i materialsignaturen:
Ca. = kalkkonkresjoner
Fe = jernkonkresjoner
AH = aurbelle

SPESIELLE UNDERSØKELSER

SPESIELLE MARKUNDERSØKELSER.

Feltkompressometer

benyttes for undersøkelse av grunnens kompressibilitet direkte i marken. I prinsippet består utstyret av en skruplate med diameter 16 cm som kan skrues ned til ønsket dybde.

For hver valgt dybde utføres et belastningsforsøk ved hjelp av en jekk og sammenhengen mellom belastning og setning registreres.

Resultatene fremstilles som deformasjonskurver og derav kan beregnes modultall (m) som uttrykk for grunnens kompressibilitet og benyttes ved setningsberegning.

Permeabilitetsmåling

in situ utføres ved infiltrasjonsforsøk eller prøvepumping. Infiltrasjonsforsøk kan for eksempel utføres ved hjelp av et piezometer som fylles opp med vann og synkehastigheten måles. Ved prøvepumping må vannstanden observeres i flere punkter i forskjellig avstand.

Korrosjonssondering

utføres med en sonde av stål med isolert magnesiumspiss (NGI's type). Strømstyrke og motstand måles i forskjellige dybder i grunnen og derav kan beregnes en relativ depolarisasjonsgrad samt grunnens spesifikke motstand. Ut fra dette kan korrosjonshastigheten for stål vurderes.

Feltkontroll av komprimeringsgrad.

Komprimeringsgraden for oppfylt materiale er forholdet mellom oppnådde tørr-romvekt γ_d ved feltkomprimering og maksimal tørr-romvekt $\gamma_{d \max}$ bestemt ut fra standardiserte komprimeringsforsøk i laboratoriet.

Sandvolummeter- og vannvolummetermetoden.

I felten bestemmes γ_d ved å måle volumet av en utgravd prøve og å veie det utgravde materiale i fuktig og tørr tilstand. Volumet av prøven bestemmes ved å fylle det utgravde hull med en tørr sand med kjent romvekt, eller ved å forsegle hullet og fylle det opp med vann. Ut fra kjente data kan således vanninnhold og tørr-romvekt av det utgravde materialet bestemmes. Denne metode kan benyttes i relativt finkornig og ensgradert materiale.

Platebelastningsforsøk.

I grov og samfengt masse (grov grus, finsprengt stein o.lign.) gir sandvolummeter og vannvolummetermetoden utilfredsstillende nøyaktighet, og komprimeringen av slikt materiale undersøkes ved å bestemme oppfyllingens elastisitetsmodul ut fra platebelastningsforsøk.

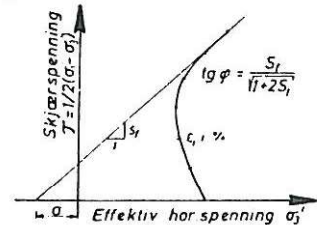
En sirkulær plate med $\varnothing = 30$ cm plasseres på den komprimerte grunnen og belastes trinnvis samtidig som nedbøyning av platen måles med spesielt måleutstyr. Samhørende verdier for belastning og nedbøyning av platen måles med spesielt måleutstyr. Samhørende verdier for belastning og nedbøyning avsettes i diagram og elastisitetsmodulen E beregnes. Den målte elastisitetsmodul sammenholdes med oppsatte krav til elastisitetsmodul ut fra aktuelle belastningsforhold, og forholdet mellom disse verdier betegnes komprimeringsgrad.

SPESIELLE LABORATORIEUNDERSØKELSER.

Skjærstyrkeparametrene.

friksjonsvinkel (ϕ) og attraksjon (a i kN/m^2 , evt. kohesjon $c = a \cdot \tan \phi$) bestemmes ved triaksialforsøk på små prøver i laboratoriet. En sylindrisk prøve konsolideres for et allsidig trykk og vertikalbelastningen økes deretter til brudd. Under forsøket måles poretrykk, slik at effektive spenninger kan beregnes (totaltrykk minus poretrykk).

Forsøket fremstilles oftest som en vektor i et hovedspenningsdiagram.



Permeabilitetskoeffisienten

(k i cm/s) er strømningshastigheten for vann gjennom materialet ved en hydraulisk gradient lik 1,0. I laboratoriet måles permeabiliteten ved direkte vanngjennomgangsforsøk på små prøver for konstant eller fallende potensial. Dette kan gjøres i triaksialapparat for finkornige prøver eller i større apparatur for mer grovkornige prøver.

Maksimal tørr-romvekt og optimalt vanninnhold etter Proctor-metoden.

Ved komprimering av jordartsmateriale oppnåes tetteste lagring av mineralkornene, dvs. høyest tørr-romvekt, når vanninnholdet i materialet har en bestemt verdi under komprimeringsarbeidet. Materialets egenskaper som stabilitet øker, og kompressibiliteten avtar med økende lagringstetthet.

I laboratoriet bestemmes det optimale vanninnholdet ved å komprimere prøver av materialet med varierende vanninnhold etter en standardisert forskrift, Proctormetoden. De samhoørende verdier for prøvenes vanninnhold og tørr-romvekt beregnes og plottes i et diagram med tørr-romvekt som funksjon av vanninnholdet. Den høyest oppnådde tørr-romvekt betegnes som $\gamma_{d \max}$, og det tilhørende vanninnhold W_{opt} .

CBR-forsøk.

For materialer som inngår i veg- eller flyplassoverbygning, eller trafikkbelastet grunn forøvrig, kan dimensjonerende bæreevne semiempirisk bestemmes ut fra belastningsforsøk etter CBR-metoden (California Bearing Ratio).

Materialet som skal undersøkes komprimeres lagvis ved optimalt vanninnhold i en sylinder med volum ca. 2,3 l. Komprimeringsarbeidet tilsvarer Modifisert Proctor. Deretter settes sylindren med prøve i vannbad i 96 timer for fullstendig vannmetning. Etter vannmetning påføres prøven belastning ved et stempel med areal 3 inch^2 med konstant bevegelseshastighet = 0,05 inch pr. min. presses ned i denne. Rundt stempelet på prøvens overflate er prøven belastet med blyringer med vekt som tilsvarer vekten av evt. overbygning. Stempelkraften ved 0,1" og 0,2" inntrykking av stempelet registreres og sammenlignes med verdier for tilsvarende inntrykking på et referansemateriale. Forholdet mellom den avleste kraft og referansekraften beregnes i prosent og betegnes CBR-verdi. Dersom CBR-verdien ved 0,2" er høyere enn ved 0,1" stempelinntrykking kan denne verdien rapporteres som materialets CBR-verdi hvis dette forhold bekrefte ut fra forsøk på 2 prøver.

INNSIGELSER TIL REGULERINGSENDRINGER BIODDGATEN 2-4

Jeg viser til «Varsel om oppstart av reguleringsarbeid – Boddgaten 2-4». Styret i Sameiet Boddgaten 6, som jeg er medlem av, har allerede sendt inn en innsigelse til reguleringsplanen. Som nærmeste berørte nabo ønsker jeg imidlertid å komme med en egen merknad til reguleringsendringen og saksgangen i byggesaken.

Den gjeldende reguleringsplanen er nylig vedtatt i starten av dette prosjektet, og foreslås allerede nå endret. Endringen omsøkes ikke på grunn av tungtveiende samfunnsmessige eller miljømessige hensyn, men fordi utbygger har valgt å ignorere eksisterende reguleringsplan, og etablert P-plasser i strid med denne. Dette har skjedd uten nabovarsel og uten nødvendige søknader. Vi har også tidligere opplevd grove brudd på- og til tider fullstendig fravær av byggetillatelse i dette prosjektet. Jeg velger likevel å ikke utdype dette nærmere her.

Om parkeringsplassene begrunnelsen for reguleringsendring

Det er bemerkelsesverdig at utbygger nå forsøker å legitimere etableringen av ulovlige parkeringsplasser på bakkeplan under dekke av «endrede parkeringskrav» og «vanskelige grunnforhold».

Tidligere er det oppgitt at man valgte å redusere P-kjeller av økonomiske grunner (dyrt å bygge), samt tilpasning til parkeringskrav i Grimstad kommune. Man valgte altså tilsynelatende å underdimensjonere P-kjelleren og flytte plassene til bakkeplan, til tross for at dette var og er i strid med både reguleringsplan og kommuneplan. (Jeg har for kort tid siden sendt kommunen ansvarlig søkers «Redegjørelse og søknad om endring av P-kjeller mm» fra 2021.)

Nabovarsel og tillit mellom partene og til prosessen

Da reduksjonen av P-kjelleren ble nabovarslet i 2021, ble det aldri opplyst at dette også ville innebære ulovlige parkeringsplasser på bakkeplan. Denne informasjonen ble bevisst tilbakeholdt både overfor oss naboer og kommunen. Det er fullstendig uakseptabelt at utbygger og ansvarlig søker med overlegg unnlater å gi korrekt og fullstendig informasjon til berørte parter og myndigheter, særlig når tiltakene som blir gjennomført har så inngripende konsekvenser.

Tillit er en grunnleggende forutsetning i enhver byggesak, men dette prosjektet har fullstendig undergravd den nødvendige tilliten mellom partene. Hva er egentlig poenget for oss som berørte naboer å gjennomgå nabovarsler og planer, når utbygger ignorerer byggetillatelse og regelverk og fortsetter som de vil?

Konsekvenser for nærmiljøet

Arealet som nå brukes til parkering, er regulert som «uteoppholdsområde», ment for rekreasjon og opphold. Bruken som parkeringsareal påfører beboere og omgivelser støy, eksos og redusert bo-kvalitet. Jeg viser til merknadene fra Sameiet Boddgaten 6 for videre kommentarer.

Avsluttende oppfordring

Jeg ber kommunen avslå søknaden om reguleringsendring, og umiddelbart iverksette nødvendige tiltak for å rette opp ulovlighetene knyttet til dagens parkering.

Videre ber jeg kommunen foreta en grundig vurdering av lovligheten i fremgangsmåten som er benyttet i denne saken. Dette gjelder både den ulovlige etableringen av parkeringsplassene på bakkeplan, og saksgangen som helhet. Det er for oss naboer spesielt alvorlig at det foreligger klare indikasjoner på grov tilbakeholdelse av informasjon da reduksjonen av P-kjelleren ble omsøkt, og parkeringsplasser ble flyttet til bakkeplan uten å opplyse berørte naboer og kommunen. Måten dette nå fremstilles av ansvarlig søker, reiser også alvorlige spørsmål om integritet og troverdighet.