

From: "Li, Lin"
Sent: Tue, 3 Dec 2024 15:15:13 +0200
To: "Morten Birkedal" <morten.birkedal@lindalgruppen.no>
Cc: "robert@robertruudbygg.no" <robert@robertruudbygg.no>
Subject: SV: Mangelbrev - 200/1202 - Smith-Petersensgate 10 - Nytt bygg
Attachments: Vurdering av flere planforhold og manglende dispensasjon - KLAGE-24_00141-4 Statsforvalterens vedtak i klagesaken.pdf

Hei,

Vedlegg vedtaket fra statsforvalteren for klagebehandling. Dispensasjonsforholdene ble oppsummert i siden 6. Det vil si at utbygging utenfor byggeområdet vil utløse krav til dispensasjon fra plankrav, arealformål – gangareal, utnyttingsgrad og byggeforbud i 100-metersbelt. Jeg fant ingen søknad om dispensasjon fra plankrav per i dag.

Nabovarsel i 2024 mangler dispensasjoner fra plankrav og arealformål gangvei. Dette er vurdert som ikke tilstrekkelig og dere må varsle naboer på nytt. Nabovarslet i 2022 kan ikke regnes gyldig for sak i 2024. Fortidsminneforening er en sakspart og de skulle få nabovarsel.

Kommunen konkluderte at søknad er manglende. Det krever en samlet søknad om dispensasjon med alle forhold og nytt nabovarsel.

Vennlig hilsen

Lin Li

Saksbehandler - Byggesaksenheten

902 15 175

www.grimstad.kommune.no



Grimstad

Fra: Morten Birkedal <morten.birkedal@lindalgruppen.no>
Sendt: onsdag 27. november 2024 14:02
Til: Li, Lin <Lin.Li@grimstad.kommune.no>
Kopi: Robert Ruud <robert@robertruudbygg.no>
Emne: VS: Mangelbrev - 200/1202 - Smith-Petersensgate 10 - Nytt bygg

Hei igjen Lin

Tenkte jeg skulle sende deg dette også.

Det er jo tidligere kommet inn uttalelse fra Fortidsminneforeningen, som vi også kommenterte ifm.

Vedtak i Teknisk utvalg. (se vedlegg)

Vi har jo nettopp tilpasset oss disse kommentarene ved å opprettholde smuget mellom S1.2 og S1.3

Vi kan ikke se at det da er nødvendig med et ytterligere nabovarsel til Fortidsminneforeningen.

Når det er sagt, så har vi vel aldri tidligere sendt nabovarsel til fortidsminneforeningen.

I følge PBL §21-3 så er det vel bare naboer og gjenboere som skal nabovarsles?

Men de kan uttale seg, noe som de allerede har gjort.

Hører fra deg.

Ha en fortsatt fin dag 😊

Morten Birkedal

Arkitekt/Ingeniør

Mobil: 917 91 577



Besøksadresse: Storgaten 11, 4876 Grimstad

Postadresse: Porsveien 2, 4994 Akland

Tlf. Sentralbord: 901 70 100

Fra: Morten Birkedal

Sendt: onsdag 27. november 2024 13:14

Til: Li, Lin <Lin.Li@grimstad.kommune.no>

Kopi: Robert Ruud <robert@robertruudbygg.no>

Emne: SV: Mangelbrev - 200/1202 - Smith-Petersensgate 10 - Nytt bygg

Hei igjen

Lurte bare på et par ting.

3. plankrav §4.1 – Antar at dette er i Områderegulering Grimstad sjønære arealer?

Hvis så er tilfellet så viser jeg til: «*Kravet omfatter ikke byggeområde S1.2, S1.3, S1.4, S1.5 og T1.1, samt områder som i*

områdereguleringen er avsatt til lek eller småbåtanlegg eller mindre tiltak i henhold til plan- og

bygningslovens § 20-2 og § 20-3»

Siste nabovarsel innebar dispensasjon fra: Utnyttingsgrad og byggeforbud i 100m beltet til sjø.

Når det gjelder dispensasjons fra gjeldende arealformål gangvei, så gjelder jo dette
En terrasse som ligger over dette gangarealet. Det er jo nettopp på grunn av dette at vi måtte
søke på nytt, hvor

Vi fjernet selve bebyggelsen på bakkeplan mellom eksisterende bygg og omsøkte tiltak, slik at
den passasjen (som aldri har eksistert)

Mellom S1.2 og S1.3 ble opprettholdt. Slik at det ikke hindret adkomst til sjøen.

Men du tenker sikkert på arealet foran S1.2 (mot sjø)?

Du/dere mener da at det må sendes nytt nabovarsel til alle på nytt med søknad om dispensasjon
ifølge dine punkter under,

Samtidig sende til [Fortidsminneforeningen Aust-Agder lokallag](#)?

Vi synes jo det er litt bemerkelsesverdig at denne tilbakemeldingen ikke kommer tidligere, og rett
før 12-ukers fristen går ut..

Morten Birkedal

Arkitekt/Ingeniør

Mobil: 917 91 577



Besøksadresse: Storgaten 11, 4876 Grimstad

Postadresse: Porsveien 2, 4994 Akland

Tlf. Sentralbord: 901 70 100

Fra: Li, Lin <Lin.Li@grimstad.kommune.no>

Sendt: onsdag 27. november 2024 11:23

Til: Morten Birkedal <morten.birkedal@lindalgruppen.no>

Emne: SV: Mangelbrev - 200/1202 - Smith-Petersensgate 10 - Nytt bygg

Hei,

Kommunen vurderer at tiltaket krever dispensasjoner fra som under:

1. gjeldende arealformål gangvei
2. utnyttingsgrad i reguleringsplan § 5.1
3. [plankrav i § 4.1](#)
4. byggeforbud i 100-metersbelt til sjø, jf. pbl § 1-8.

Søknad om dispensasjon fra alle forhold og nabovarsel må sendes samlet, når det gjelder saken for 200/1202. Deres nabovarsel som i 2022 kan ikke regnes tilstrekkelig.

Det bemerkes at Fortidsminneforeningen Aust-Agder lokallag skulle omfattes i naboliste og få nabovarsel.

Vennlig hilsen

Lin Li

Saksbehandler - Byggesaksenheten

902 15 175

www.grimstad.kommune.no



Grimstad

Fra: Morten Birkedal <morten.birkedal@lindalgruppen.no>

Sendt: tirsdag 26. november 2024 15:43

Til: Li, Lin <Lin.Li@grimstad.kommune.no>

Kopi: Robert Ruud <robert@robertruudbygg.no>

Emne: SV: Mangelbrev - 200/1202 - Smith-Petersensgate 10 - Nytt bygg

Hei Lin

Mener jo på ar vi søkte dispensasjon for dette.

Legger ved nabovarsler som er sendt naboer, og som også ble sendt kommunen?

Morten Birkedal

Arkitekt/Ingeniør

Mobil: 917 91 577



Besøksadresse: Storgaten 11, 4876 Grimstad

Postadresse: Porsveien 2, 4994 Akland

Tlf. Sentralbord: 901 70 100

Fra: Li, Lin <Lin.Li@grimstad.kommune.no>

Sendt: tirsdag 26. november 2024 14:11

Til: Morten Birkedal <morten.birkedal@lindalgruppen.no>

Kopi: robert@robertruudbygg.no

Emne: Mangelbrev - 200/1202 - Smith-Petersensgate 10 - Nytt bygg

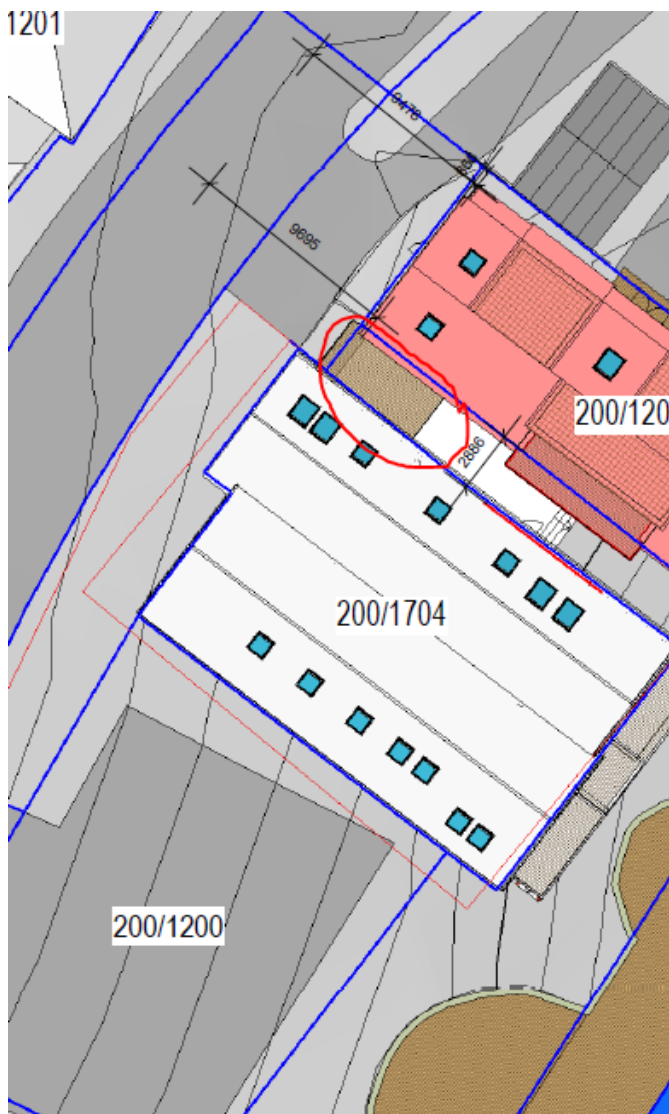
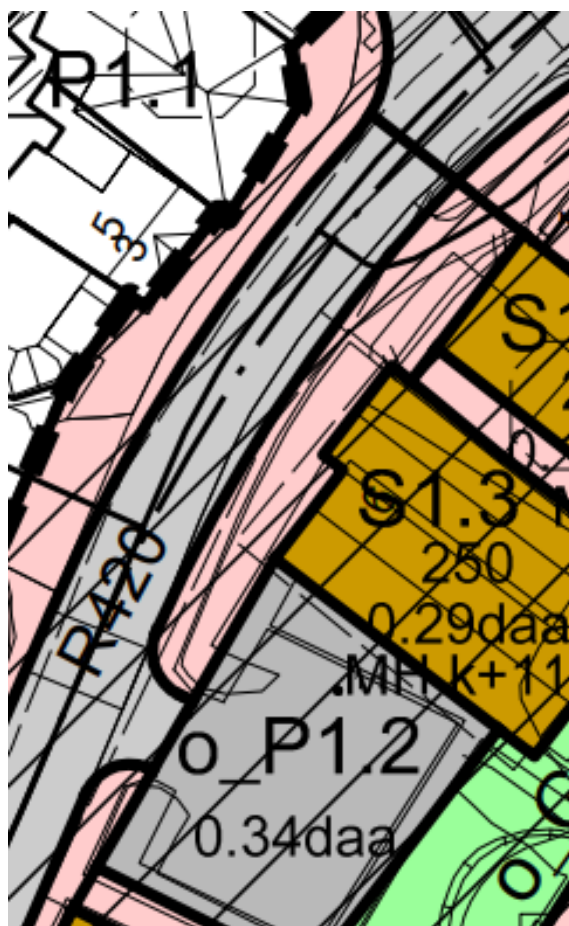
Hei,

Viser til søknad om dispensasjon og rammetillatelse for oppføring av nytt bygg på Smith-Petersens gate 10.

Eiendommen er regulert til byggeområdet S1.2 og gangareal som merkes med farge rosa. Delene av omsøkte tiltaket, som balkong, terrasse og platting, plasseres utenfor byggeområder S1.2. (ble markert med røde sirkler og blåe sirkler). Disse tiltakene utløser krav til dispensasjon fra detaljregulering etter planbestemmelsen § 4.1. og dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø jf. pbl § 1-8.

Be om manglende søknad om dispensasjon fra detaljregulering med nabovarsel sendes til behandling.

Vedlegg plankart og planbestemmelsen § 4.1.



4.1 Detaljregulering (§12-7.11)

Før det innen bygge- og anleggsområder kan gis t etter plan- og bygningsloven, skal hele byggeområ infrastruktur, detaljreguleres.

Kravet omfatter ikke byggeområde S1.2, S1.3, S1 områdereguleringen er avsatt til lek eller småbåtar bygningslovens § 20-2 og § 20-3.



Vennlig hilsen

Lin Li

Saksbehandler - Byggesaksenheten

902 15 175

www.grimstad.kommune.no



Grimstad