



---

## Saksframlegg

Arkivsak-dok. 25/3259-14  
Saksbehandler Håvard Flatland

| Utvalg                     | Møtedato   |
|----------------------------|------------|
| Teknisk utvalg 2023 - 2027 | 16.09.2025 |

## 200/748 Jørgen Bangs gate 7, Førstegangsbehandling av rammetillatelse til nytt bygg med 7 boenheter, Igland Bygg AS

### Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg avslår i medhold av plan- og bygningsloven § 29-2 og naturmangfoldloven §§ 8–12 rammesøknad om nytt bygg med 7 boenheter.

### Vedlegg

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i sak BYGG-25/00378. Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

**Tiltakshaver:** Igland Bygg AS

**Ansvarlig søker:** KSH Consult Knut Hansen AS

### Sammendrag

KSH Consult Knut Hansen AS søker på vegne av Igland Bygg AS om rammetillatelse for oppføring av et bygg med 7 boenheter. Det søkes dispensasjon fra reguleringsplanen, da byggets plassering avviker fra inntegnet bygningsomriss, og gjesteparkering ikke er inkludert i parkeringsanlegg 1.

### Naturmangfold

To fagrapporter fra arborist gir motstridende vurderinger av treklynga på eiendommen, spesielt en eik med over 200 cm omkrets som automatisk regnes som utvalgt naturtype. På grunn av usikkerheten i vurderingsgrunnlaget, legges føre-var-prinsippet til grunn.

### Estetikk

Tiltaket vurderes som estetisk monotont og lite stedstypisk. Det mangler informasjon om materialvalg og farger, og utformingen anses som forringende for områdets karakter og Grimstad som Sørlandsby. Tiltaket oppfyller ikke kravene til visuelle kvaliteter etter plan- og bygningsloven.

### Dispensasjon

Byggets plassering avviker fra reguleringsplanens angitte bygningskropp og byggegrenser. Det vurderes at det er rom for at kommunen kan gi dispensasjon fra den inntegnete bygningskroppen

og byggegrensene hvis de øvrige hensynene er ivaretatt.

#### Nabomerknader

Det er mottatt merknader som peker på manglende samsvar med reguleringsplan og hensyn til naturmangfold. Styret i Lauvstø Vel uttrykker bekymring, og det påpekes mangler i nabovarselet, blant annet manglende tegninger og kart som viser høydeforskjeller.

Saken legges fram for politisk behandling på grunn at antall nabomerknader. Det har også ved tidligere sakshistorikk vært flere klagebehandlinger.

#### Kommunedirektørens innstilling

Teknisk utvalg avslår i medhold av plan- og bygningsloven § 29-2 og naturmangfoldloven § 8-12 rammesøknad om nytt bygg med 7 boenheter.

#### Alternativ løsning

Teknisk utvalg gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav a jfr. § 21-4, rammetillatelse i henhold til søknad og gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra angitt plassering i reguleringsplanen og reguleringsbestemmelse om parkering.

Som vilkår for dispensasjonen/tillatelsen settes at

- Under og etter byggeprosessen følges anbefalinger fra arborist rapport av 12.04.2025
- Fortauet langs B2 etableres i takt med utbyggingen og skal være ferdig før første bolig tas i bruk
- Adkomst FA2 med tilhørende siktsoner skal anlegges slik som vist i reguleringsplanen
- Friarealet FL1 skal være ferdig opparbeidet og være ferdigstilt samtidig som utbyggingen på B2

#### **Fakta**

Det har tidligere blitt gitt rammetillatelse på tomte for 4-mannsbolig med parkeringskjeller. Tidligere bebyggelse på tomte ble revet etter dette. Det ble gitt en tillatelse til omsøkte tiltak i vedtak 17/7287-8 av 02.07.2018. Det ble påklaget og behandlet i Teknisk utvalgs møte den 11.09.2018. Klagen ble ikke tatt til følge og saken ble oversendt til Fylkesmannen for endelig klagebehandling. Fylkesmannen opphevet vedtaket på grunn av saksbehandlingsfeil. Bygningsmyndigheten vurderte så at tiltaket var i tråd med reguleringsbestemmelsen når det gjaldt plassering. Dette mente Fylkesmannen at var feil da det er inntegnet bygningskropp i reguleringsplanen og tiltakets plassering ikke samsvarer med dette. Det ble så søkt om dispensasjon, mottatt 22.01.2019. Det ble gitt dispensasjon og rammetillatelse i vedtak 17/7287-33 av 28.01.2019. Igangsettingstillatelsen ble så påklagd, med følgende vedtak i klagebehandlingen. "Rådmannen konkluderer med at klagen ikke tilfører saken nye momenter av en slik karakter at det endrer grunnlaget for kommunens enkeltvedtak. Det anbefales derfor at klagen ikke tas til følge og kommunens vedtak 17/7287-33 av 28.01.2019 opprettholdes med et tilleggs vilkår om at trærne i eiendomsgrensen ikke berøres av tiltaket. Klagen blir dermed oversendt Fylkesmannen for videre behandling." Prosjektet ble aldri gjennomført og tomten står nå ubebygd. Det har tidligere blitt gitt rammetillatelse på tomte for 4-mannsbolig med parkeringskjeller. Tidligere bebyggelse på tomte ble revet etter dette.

Det ble gitt en tillatelse til omsøkte tiltak i vedtak 17/7287-8 av 02.07.2018. Det ble påklaget og behandlet i Teknisk utvalgs møte den 11.09.2018. Klagen ble ikke tatt til følge og saken ble oversendt til Fylkesmannen for endelig klagebehandling. Fylkesmannen opphevet vedtaket på grunn av saksbehandlingsfeil. Bygningsmyndigheten vurderte så at tiltaket var i tråd med reguleringsbestemmelsen når det gjaldt plassering. Dette mente Fylkesmannen at var feil da det er inntegnet bygningskropp i reguleringsplanen og tiltakets plassering ikke samsvarer med dette. Det

ble så søkt om dispensasjon, mottatt 22.01.2019. Det ble gitt dispensasjon og rammetillatelse i vedtak 17/7287-33 av 28.01.2019.

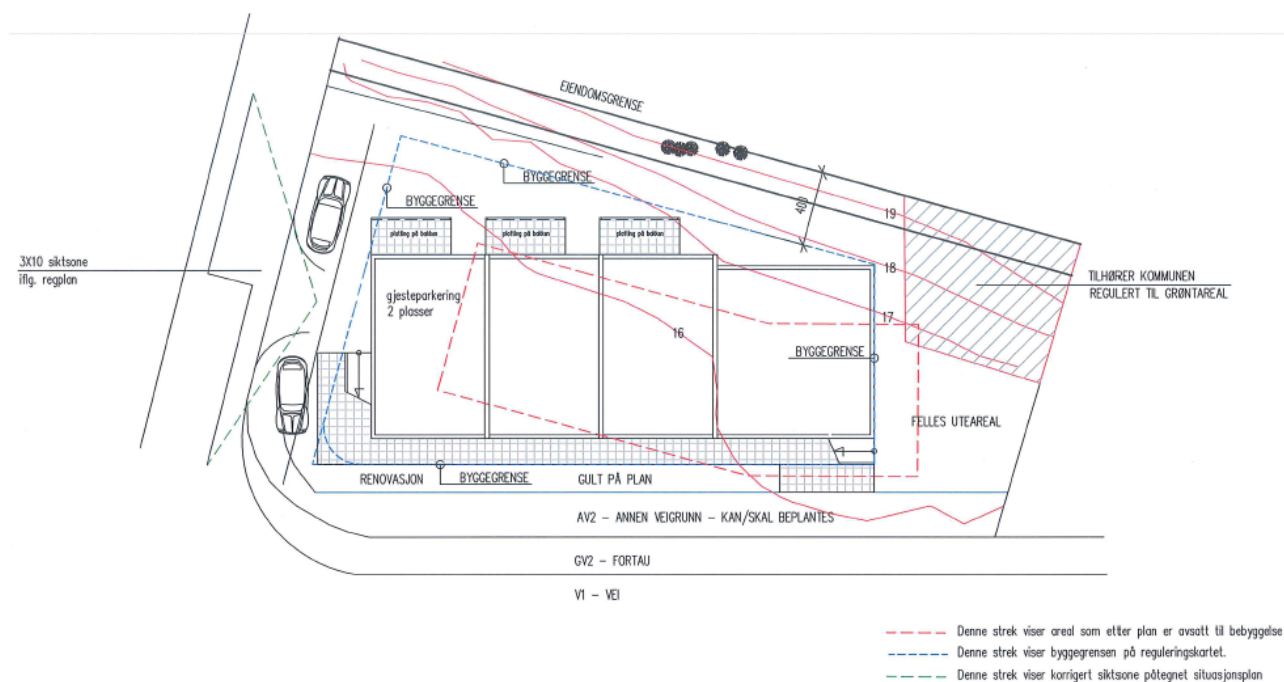
Igangsettingstillatelsen ble så påklagd, med følgende vedtak i klagebehandlingen.

“Rådmannen konkluderer med at klagen ikke tilfører saken nye momenter av en slik karakter at det endrer grunnlaget for kommunens enkeltvedtak. Det anbefales derfor at klagen ikke tas til følge og kommunens vedtak 17/7287-33 av 28.01.2019 opprettholdes med et tilleggs vilkår om at trærne i eiendomsgrensen ikke berøres av tiltaket. Klagen blir dermed oversendt Fylkesmannen for videre behandling.”

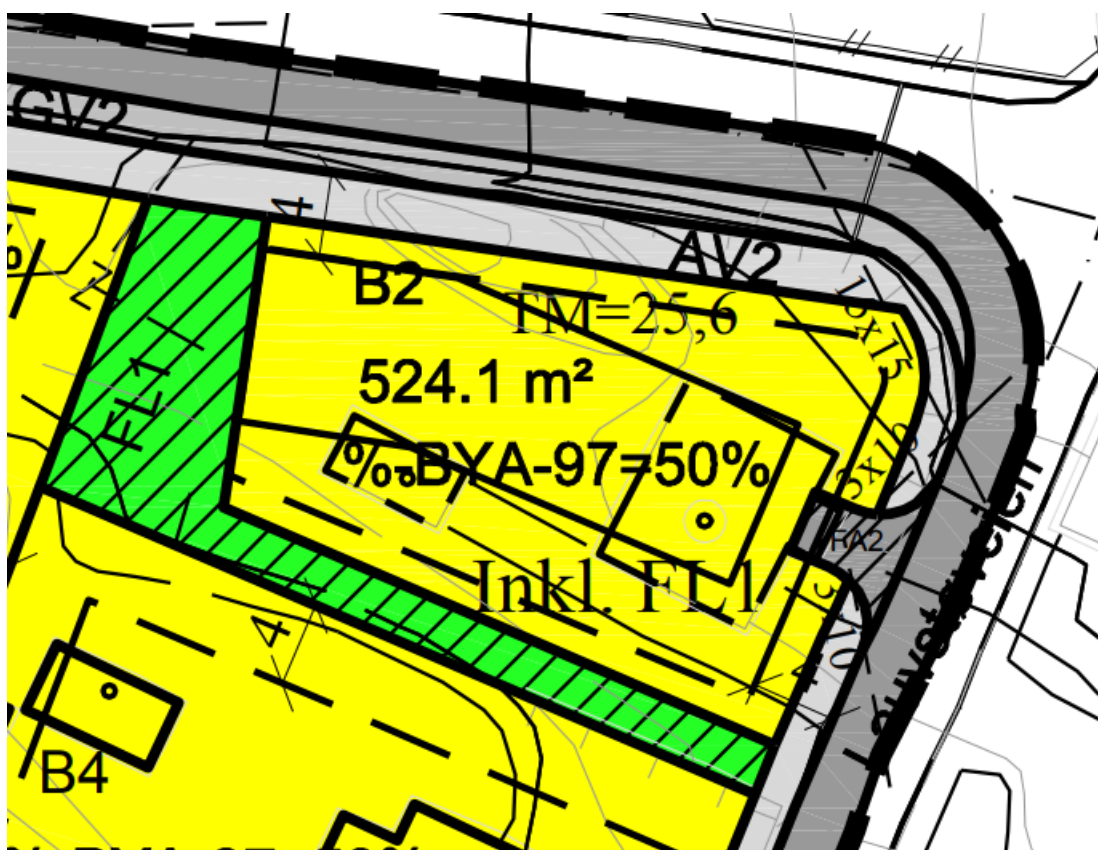
Prosjektet ble aldri gjennomført og tomten står nå ubebygd.

### Søknaden

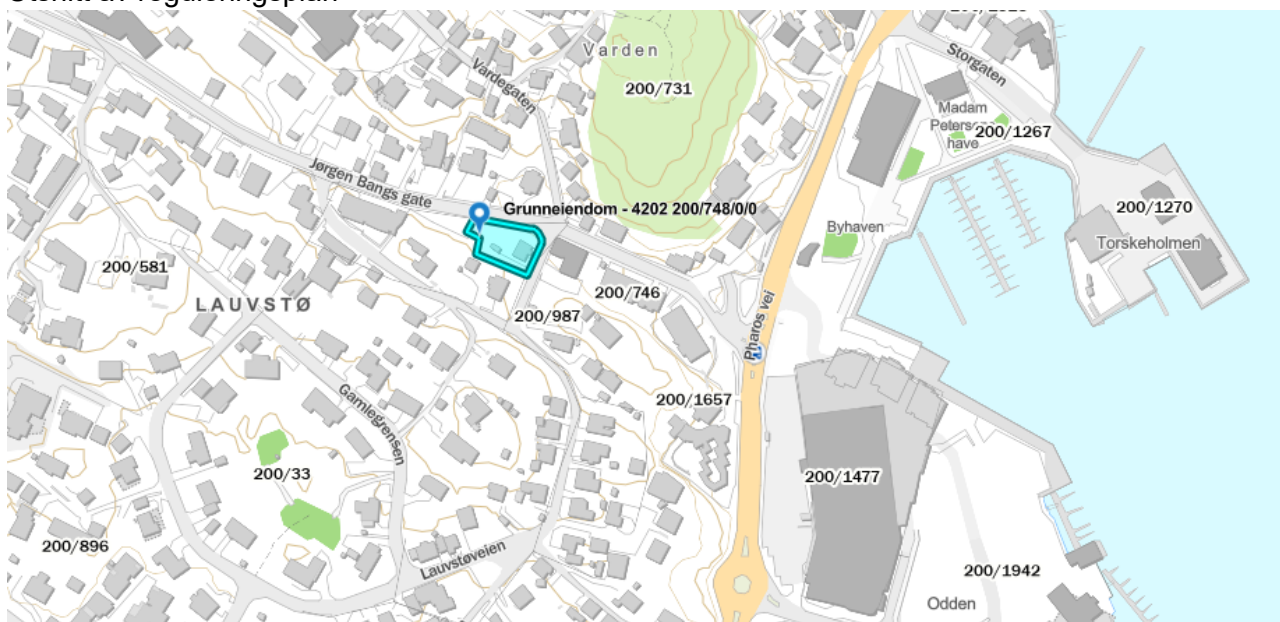
Søknaden gjaldt oppføring av et større bygg med 7 leiligheter uten parkeringsanlegg i kjelleren, med gjesteparkering i det fri. Tiltakets totale bebygdareal er oppgitt med BYA=350m<sup>2</sup>, totalt tomteareal oppgitt med 825m<sup>2</sup>, dette gir en BYA=42,5%. Tiltakets samlede bruksareal er oppgitt med 484m<sup>2</sup>. Det foreligger utomhusplan.



### Speilvendt situasjonsplan



Utsnitt av reguleringsplan





Fasadetegninger mot Jørn Bangs gate.



#### Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er regulert til bolig/leilighetsbebyggelse gjennom reguleringsplan Jørgen Bangsgt. 7-11, P-0904-183, vedtatt 18.08.2008, sist rev. 31.05.2010.

#### Relevante bestemmelser fra reguleringsplan

##### Reguleringsbestemmelse § 1.4

*Det vises til kommunens estetiske veileder særlig til punkt om fortetting og vurderingskriterier. Utforming av byggene og uteområdene skal tilfredsstillende estetisk veileder.*

##### Reguleringsplans bestemmelse § 2.8

*Vedr parkeringsdekning vises det til kommunens vedtekter til Plan- og bygningslovens § 69 nr 3.*

Etter en konkret vurdering vurderes det at kommuneplanens bestemmelser vedr parkering er gjeldende i denne saken.

##### Kommuneplanens bestemmelse §2.9.3 Parkering

- *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*
- *Gjesteparkering: minimum 0.25 (1 p-plass på hver fjerde bolig) per boenhet.*
- *Sykkelparkering: minimum 1,5 per enhet*

Tiltaket er derfor kun avhengig av to gjesteparkeringsplasser for å være i tråd med reguleringsplanen. Disse skal ifølge reguleringsplanen bygges i garasjeanlegg i underetasje eller lignende.

#### Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket og dispensasjon

*“Vi søker med dette om dispensasjon fra reguleringsplan for Jørgen Bangs gate 7 når det gjelder plassering av bygg innenfor det areal som iflg. Planen er avsatt til bebyggelse. Tiltaket vi omsøker er i sin helhet vist innenfor byggegrensene som er vist på reguleringskartet. Vi mener også at et prosjekt som må holde seg innenfor arealet avsatt til bebyggelse på reguleringskartet, etter våre kalkyler ikke er realiserbart.”*

Parkering har ansvarlig søker inntegnet i det fri innenfor arealformål og utenfor frisisiktslinjer.

#### Nabovarsel

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

Nabomerknadene går i all hovedsak ut på at de mener at tiltaket ikke er i tråd med gjeldende reguleringsplan på flere punkter og hensyn til naturmangfoldloven.

Styret i Lauvstø Vel har uttrykt sterk bekymring over dispensasjonssøknaden knyttet til byggeplanene for Jørgen Bangsgate 7. Det er svært uheldig om det legges opp til ytterligere gateparkering i Lauvstø/sentrumsområdet.

Selma Kveim påpeker at nabovarslet inneholder mangler, blant annet når det gjelder tegninger og kart som ikke viser høydeforskjeller på tomten, som heller i tre retninger. Det vises kun ett snitt, og hun mener det burde vært utført snitt fra alle retninger for å vise terrengtilpasning. Hun viser til at bygget overskrider byggegrensene i flere retninger, noe som kan skade den verneverdige tregruppen omtalt i tidligere brev fra Fylkesmannen. Hun mener også at byggets areal og manglende parkeringsløsning bryter med reguleringsbestemmelsene, og at dette vil forverre den allerede krevende parkeringssituasjonen i Lauvstø, særlig vinterstid. I tillegg uttrykker hun bekymring for brannsikkerhet, estetisk utforming og overvannshåndtering, og mener at tiltaket ikke er i samsvar med reguleringsplanen.

#### **Vurderinger:**

Kommunedirektøren vurderer at tiltakets høyder, kotehøyder og utnyttelse er i tråd med reguleringsplanens bestemmelser. Det er imidlertid enkelte aspekter ved den omsøkte prosjekteringen som krever videre vurdering. Ansvarlig søker bekrefter at tiltaket tilfredsstiller reguleringsbestemmelse § 1.7 i hht kommunedelplan for Sentrum skal bebyggelsen bygges med minimum 25% universelt tilpassede boliger/leiligheter. Vurdering av estetikk Ansvarlig søker vurderer at tiltaket fullt og helt tilfredsstiller kommunens estetiske veileder. Kommunedirektøren viser til at veilederen er et rådgivende dokument, men da reguleringsplanen formulerer estetiske krav med en skal-bestemmelse, er disse juridisk bindende. Reguleringsbestemmelse § 1.4 Det vises til kommunens estetiske veileder særlig til pkt om fortetting og vurderingskriterier. Utforming

av byggene og uteområdene skal tilfredsstillere estetisk veileder. Utdrag fra estetisk veileder Fortetning Leilighetsbygg og andre tiltak for fortetning i boligmassen skal ikke provosere dominerende byggeskikk eller medvirke til estetisk monoton og lite stedstypisk arkitektur i form, materialvalg og dimensjonering. Som hovedregel skal fortetningsprosjekter underordnes eksisterende byggelinjer, volum, takform, gesims og mønehøyder. Fortetningsprosjekter skal inngå i helhetlige planer for et område og ikke skje fra tomt til tomt. De skal heller ikke ødelegge eksisterende områder for rekreasjon og lek. Kommunedirektøren vurderer at tiltakets høyder, kotehøyder og utnyttelse er i tråd med reguleringsplanens bestemmelser. Det er imidlertid enkelte aspekter ved den omsøkte prosjekteringen som krever videre vurdering.

Ansvarlig søker bekrefter at tiltaket tilfredsstiller reguleringsbestemmelse § 1.7 i hht kommunedelplan for Sentrum skal bebyggelsen bygges med minimum 25% universelt tilpassede boliger/leiligheter.

#### Vurdering av estetikk

Ansvarlig søker vurderer at tiltaket fullt og helt tilfredsstiller kommunens estetiske veileder. Kommunedirektøren viser til at veilederen er et rådgivende dokument, men da reguleringsplanen formulerer estetiske krav med en skal-bestemmelse, er disse juridisk bindende.

#### Reguleringsbestemmelse § 1.4

Det vises til kommunens estetiske veileder særlig til pkt om fortetting og vurderingskriterier. Utforming av byggene og uteområdene skal tilfredsstillere estetisk veileder.

#### Utdrag fra estetisk veileder

##### Fortetning

Leilighetsbygg og andre tiltak for fortetning i boligmassen skal ikke provosere dominerende byggeskikk eller medvirke til estetisk monoton og lite stedstypisk arkitektur i form, materialvalg og dimensjonering. Som hovedregel skal fortetningsprosjekter underordnes eksisterende byggelinjer, volum, takform, gesims og mønehøyder.

Fortetningsprosjekter skal inngå i helhetlige planer for et område og ikke skje fra tomt til tomt. De skal heller ikke ødelegge eksisterende områder for rekreasjon og lek.

#### *Vurderingskriterier*

*Robuste materialer, enkelt vedlikehold, bestandige mot værverk, stedstilpasset formspråk, begrenset typeutvalg. Tiltak eller bygg i sentrum skal vurderes i forhold til:*

*Tiltakets estetiske sider i forhold til seg selv:*

*Form/ karakter, Volum, Takform, Proporsjoner, Fargebruk, Materialbruk, Detaljering,*

*Terrengtilpasning*

*-og i forhold til omgivelsene:*

*Fjernvirkning, Forhold til nabobygg, Bebyggelsesmønster*

Kommunedirektøren vurderer at tiltaket ikke tilfredsstiller veilederen, da det fremstår som estetisk monoton og lite stedstypisk i arkitektur og form. Rammesøknaden gir ikke tilstrekkelig informasjon om materialvalg og farger. Det finnes eksempel på stedstypisk arkitekturform på motsatt side av gaten.



B1 i reguleringsplanen er bebygd som leiligheter, men med utforming tilpasset området.



Tiltakets plassering er sentrumsnær og omringet av typiske Sørlandshus. Den omsøkte utformingen vurderes å være forringende for området som helhet, og for Grimstad som destinasjon og Sørlandsby med særegen bebyggelse.

I henhold til plan- og bygningsloven § 29-2 skal alle søknadspliktige tiltak prosjekteres og utføres slik at de etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til funksjon, bygde og naturlige omgivelser og plassering. Dette er en selvstendig avslagshjemmel, og

kommunen kan avslå tiltak som ikke oppfyller kravene, selv om tiltaket er i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

Tiltaket vurderes ikke å ha tilstrekkelige visuelle kvaliteter i samsvar med omgivelsene, og det mangler stedstilpasset arkitektur. Dette gir grunnlag for avslag etter pbl. § 29-2.

### Dispensasjon

I reguleringsplanen er det angitt plassering med inntegnet bygningskropp på arealplankartet. Det er i tillegg regulerte byggegrenser som ligger sammenfallende med angitt plassering vest på tomten og ligger nærmere formålsgrensen på øvrige deler av tomten. Det er angitt maks utnyttelse for tomten med BYA=50%. I bestemmelsene står det at «*Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen. Bygningene skal ligge innenfor angitte byggegrenser og plasseres iht. plan.*». Angitt plassering er ikke inntegnet med en vilkårlig firkant midt på tomten men er ganske spesifikk og med en vinkel. Kommunedirektøren vurderer utfra innsendte tegninger at bebyggelsen er innenfor formålsgrensene men ikke i tråd med bestemmelse om å plasseres i henhold til plan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Det søkes også om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse om parkering, hvor parkeringen i henhold til plan skal plasseres i garasjeanlegg under bakken.

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.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylt forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville bli lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Hensynet bak angitt plassering i arealplankartet er å angi ønsket plassering av bebyggelsen og angir utnyttelsesgraden for hver enkelt tomt i et område. Det vil sikre ubebygde arealer på egen tomt og tilstrekkelig avstand mellom bebyggelsen i området. Her er det regulert inn byggegrenser på tomten i tillegg til en angitt plassering. Hensikten med regulert byggegrense sammenfaller med hensynet bak angitt plassering, men byggegrense gir noe mere rom for valg av plassering på bebyggelsen. Det er også regulert maks utnyttelsesgrad for tomten på BYA=50%. Utfra målinger i kartløsningen gir inntegnet bygningskropp er mindre utnyttelse av tomten enn tillatt utnyttelse. Det vil si at dersom tiltaket skal plasseres i sin helhet innenfor inntegnet bygningskropp vil man ikke kunne utnytte tomten slik reguleringsplanen åpner for. Tiltaket er plassert innenfor regulert

byggegrense og i tråd med maks tillatt utnyttelse, men går noe utover angitt plassering. Ved omsøkt plassering vil tiltaket ligge med en minste avstand til tomtегrensen på 4 meter. Ved å tillate omsøkt plassering vil det likevel være ubebygde arealer på egen tomt for opphold/rekreasjon og lek. Kommunedirektøren vurderer at omsøkt plassering ikke vesentlig tilsidesetter de hensyn angitt plassering er ment å ivareta.

Hensynet bak å etablere parkering som garasjeanlegg i underetasje eller tilsvarende løsninger er å redusere unødvendig gateparkering. Dette bidrar til bedre trafiksikkerhet og et mer ryddig bymiljø. I tillegg skal arealer med gode kvaliteter for beboelse prioriteres til boligformål, mens arealer som ikke egner seg for opphold eller bolig kan benyttes til parkering.

Videre må fordelene være klart større enn ulempene, for at dispensasjon skal kunne innvilges. Ved å gi en dispensasjon i dette tilfellet anser kommunedirektøren at det ikke vil skape nevneverdig presedens da det i dette tilfellet er regulert høyere tillatt utnyttelse enn inntegnet bygningskropp gir anledning til og dette skiller seg vesentlig fra andre tiltak. Kommunedirektøren kan ikke se at det foreligger noen samfunnsmessige ulemper ved å tillate en litt annen plassering enn akkurat slik inntegnet bygningskropp er på plankartet da det også er regulert inn byggegrenser som tiltaket er innenfor. Kommunedirektøren anser det dermed som en fordel at det også er regulert inn byggegrenser og at ved å gi dispensasjon her gir rom for å utnytte arealene med en høyere utnyttelse enn angitt plassering legger opp til, men da innenfor regulert tillatt maks utnyttelse. Tiltaket som omsøkt med omsøkt gjesteparkering innenfor formålsgrenser og frisiktsoner vurderes til å ikke være i tråd med reguleringsplanen. Det vises derimot til at tiltaket ligger i skillet mellom Byplanen og sentrumsplan. Altså hvis tiltaket var på andre siden av veien ville det ikke vært krav om parkering. Jf. Kommuneplan § 2.9.3 Parkering – boligbebyggelse. Hvor disse grensen går er litt vilkårlig. Det vurderes derfor ikke negativt at gjesteparkering skjer i dagen på angitt plassering i søknaden. Derimot en fordel da bebyggelse med god bokvalitet brukes til nettopp dette formålet. Kommunedirektøren finner med det at fordelene er klart større enn ulempene.

Bygningsmyndigheten vurderer at hensynene bak angitt plassering i reguleringsplanen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon på gitte vilkår er klart større enn ulempene.

#### Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8–12

Det foreligger to faglige vurderinger, en fra 2012 og en fra 2025, av treklynga ved Jørgen Bangs gate 7, begge utarbeidet av arborist Sivert W Svane. Rapportene gir motstridende konklusjoner, noe som skaper usikkerhet i vurderingsgrunnlaget. Da eika har over 200 cm omkrets ved brysthøyde er den automatisk ansett som en utvalgt naturtype, jf. Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven §3.

#### § 8 – Kunnskapsgrunnlaget

Rapporten fra 2012 konkluderer med at eika allerede har fått betydelige rotskader som følge av tidligere graving og kjøring med tunge maskiner, og at videre tiltak i rotsonen vil føre til treets død. Rapporten fra 2025 gir derimot et positivt bilde av treets vitalitet og hevder at bygging på nabotomta ikke vil skade treet. At samme fagperson kommer til ulike konklusjoner om samme tre, uten å redegjøre for endringer i metodikk eller tilstand, svekker troverdigheten og gjør det vanskelig å vurdere tiltakets konsekvenser med tilstrekkelig sikkerhet.

#### § 9 – Førre-var-prinsippet

Gitt den betydelige usikkerheten i arboristens vurderinger, må føre-var-prinsippet tillegges stor vekt. Det er ikke dokumentert at treets rotsystem ikke vil bli påvirket av tiltaket, og det foreligger risiko for ytterligere skade. Det bør derfor ikke gis tillatelse til tiltak som kan berøre rotsonen før det foreligger en uavhengig vurdering.

#### § 10 – Økosystemtilnærming og samlet belastning

Eika er en stor, frittstående art med betydning for lokalt biologisk mangfold. Den er automatisk fredet som utvalgt naturtype. Rapporten fra 2012 viser til at treet allerede er under stress og at videre tiltak vil kunne føre til død eller redusert levetid. Samlet belastning på naturtypen må derfor anses som betydelig.

#### § 11 – Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Dersom tiltaket medfører skade på treet, vil tiltakshaver måtte bære kostnadene ved eventuell erstatning, skjøtsel eller nyplantning. Dette inkluderer også eventuelle juridiske konsekvenser ved brudd på fredningsbestemmelser.

#### § 12 – Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Rapporten fra 2012 viser til at tidligere tiltak har vært utført med beltegraver og uten arborist tilsyn, noe som har ført til skade. Det er ikke dokumentert at fremtidige tiltak vil benytte metoder som ivaretar treets helse. Det er derfor ikke tilstrekkelig sannsynliggjort at tiltaket vil gjennomføres på en miljøforsvarlig måte.

Tiltaket vurderes å ha negativ påvirkning på naturmangfoldet, da den utvalgte naturtypen kan få ytterligere skader i rotsonen. I henhold til naturmangfoldloven §§ 8–12 er kunnskapsgrunnlaget usikkert, risikoen for skade betydelig, og miljøforsvarlige metoder ikke tilstrekkelig dokumentert. Det anbefales derfor at det ikke gis rammetillatelse.

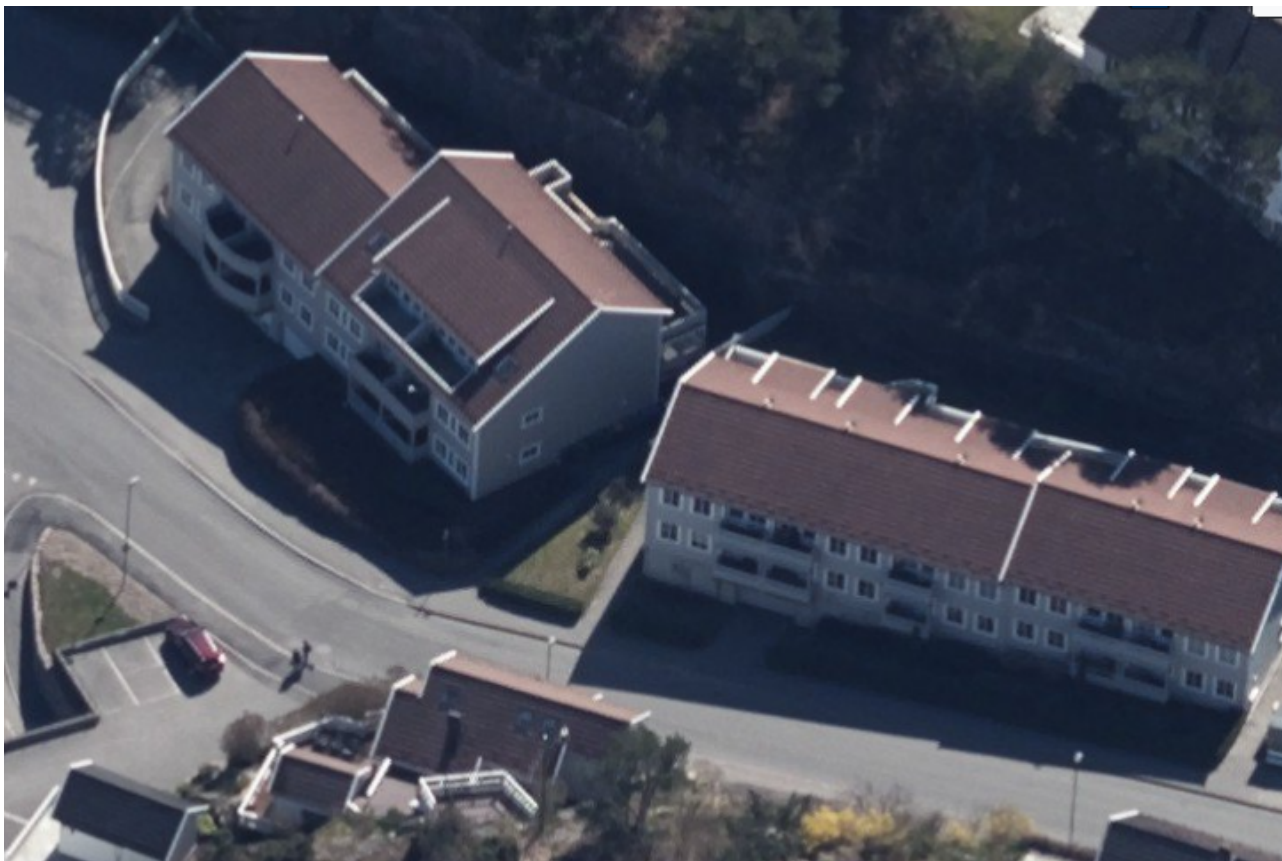
### **Kommunedirektørens innstilling**

Kommunedirektøren anbefaler at teknisk utvalg avslår i medhold av plan- og bygningsloven § 29-2 og naturmangfoldloven § 8-12 rammesøknad om nytt bygg med 7 boenheter.

### **Alternativ løsning**

#### Estetikk

Estetisk veileder viser til stedegen arkitektur. Da det blant annet i begynnelsen av Jørgen Bangs gate er bygd leilighetsbygg uten særlig hensyn til arkitektur vil ikke området forringes noe særlig videre ved å gi rammetillatelse, omsøkt tiltak vurderes av Teknisk utvalg til å være sammenlignbart med annen bebyggelse i område. Teknisk utvalg vurderer at tiltaket er prosjektert slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon, jf. pbl §29-2.



#### Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8–12

##### § 8 – Kunnskapsgrunnlaget

Det foreligger to faglige vurderinger fra arborist Sivert W Svane. Den nyeste rapporten fra 2025 dokumenterer eikas vitalitet, struktur og rotforhold, og konkluderer med at bygging på nabotomta ikke vil ha negativ påvirkning på treet, gitt at anbefalte tiltak følges. Rapporten fra 2012 viser til tidligere skader i rotsonen og uttrykker bekymring for fremtidig belastning.

##### § 9 – Føre-var-prinsippet

Selv om nyere vurdering tilsier lav risiko, må det tas høyde for usikkerhet knyttet til tidligere mekaniske skader og potensielle inngrep i rotsonen. Teknisk utvalg anbefaler derfor å gjennomføre prøvegraving og ha arborist til stede ved alle tiltak i rotsonen. Dette er i tråd med føre-var-prinsippet, som krever tiltak for å unngå mulig vesentlig skade ved usikkerhet.

##### § 10 – Økosystemtilnærming og samlet belastning

Eika er en stor, frittstående art med betydning for lokalt biologisk mangfold. Den er automatisk fredet og representerer en utvalgt naturtype. Tiltaket vurderes som positivt dersom det etableres vegetasjonskant som holder på jordfuktighet og styrker treet. Samlet belastning på økosystemet vurderes som lav, gitt at tiltakene ikke berører betydningsfulle røtter og at det ikke er planlagt inngrep i fjellveggen der røtter kan forekomme.

##### § 11 – Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Tiltakshaver må påregne kostnader knyttet til arboristoppfølging, prøvegraving og eventuell tilrettelegging for vegetasjon.

##### § 12 – Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Rapporten anbefaler bruk av arborist ved all maskinell aktivitet i rotsonen, og at sprenging eller

pigging kun skjer etter aboretiske undersøkelser. Vanning i tørre perioder og skånsom beskjæring av krona er også foreslått. Disse tiltakene er i tråd med miljøforsvarlige metoder og ivaretar treets helse.

Skadene som tidligere ble påført treklynga under rivingen av den eldre bebyggelsen, kan ikke gjøres noe med nå. Det vurderes ikke som en konsekvens av omsøkt rammesøknad. Ved å sette vilkår under byggeprosessen vurderer Teknisk utvalg at kriteriene etter naturmangfoldloven vil bli tilfredsstilt.

Alternativt vedtak:

Teknisk utvalg gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav a) jfr. § 21-4, rammetillatelse i henhold til søknad og gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra angitt plassering i reguleringsplanen og reguleringsbestemmelse om parkering.

Som vilkår for dispensasjonen/tillatelsen settes at

- Under og etter byggeprosessen følges anbefalinger fra arborist rapport av 12.04.2025
- Fortauet langs B2 etableres i takt med utbyggingen og skal være ferdig før første bolig tas i bruk
- Adkomst FA2 med tilhørende siktsoner skal anlegges slik som vist i reguleringsplanen
- Friarealet FL1 skal være ferdig opparbeidet og være ferdigstilt samtidig som utbyggingen på B2