

Merknad til nabovarsel – Storesandveien 70 (Gnr. 51, Bnr. 1), Fevik, Grimstad

Vi viser til nabovarsel om søknad om fradeling og oppføring av ny enebolig med garasje på eiendommen Storesandveien 70, og ønsker med dette å komme med noen merknader.

Den 1.juli 2025 overtar vi eiendommen Skippergata 27 som er nærmeste nabo til garasjen det søkes om. Vi har fått tilsendt nabovarselet av nåværende eier og ønsker å komme med våre synspunkt, selv om vi ikke formelt er eiere før dagen etter fristen på nabovarselet, da vi må anses å ha en rettslig klageinteresse. Vedlagt ligger kopi av kjøpskontrakten.

Først vil vi understreke at vi har et ønske om å bevare et godt naboforhold. Samtidig mener vi at det omsøkte tiltaket, slik det foreligger, vil ha negative konsekvenser for vår eiendom. Vi håper derfor kommunen vurderer tiltaket nøye i lys av regelverk og naboenssyn.

1. Plassering og størrelse på garasjen

Den omsøkte garasjen er på 89,7 m² og er planlagt plassert kun 2,1 meter fra vår tomtegrense. Dette er i strid med hovedregelen i plan- og bygningsloven (pbl) § 29-4, som sier at byggverk over 50 m² normalt skal plasseres minst 4 meter fra nabogrense, med mindre det foreligger samtykke fra nabo. Vi ønsker ikke å samtykke til denne plasseringen.

Garasjen er også større enn det som normalt regnes som mindre tiltak etter byggt teknisk forskrift (TEK17), og det er ikke redegjort for hvordan dette er tenkt ivarettatt i forhold til tekniske krav, herunder brannsikring.

2. Fremtidig bruk av vår eiendom

Dersom garasjen plasseres så nært vår grense vil det påvirke verdien og utnyttelsesmulighetene på vår eiendom negativt. En slik ubalanse (der nabobygget legger beslag på naboens tomt) vil i praksis være til hinder dersom vi skulle ønske å bygge tilbygg el.l. på vår tomt. I realiteten «låses» vår side av naboens dispensasjon. Dette oppleves urimelig. Garasjen er planlagt 21,7 meter fra det planlagte huset så det er ingen praktiske grunner til at den ikke kan plasseres lenger unna felles grense slik vi ser det.

Slik vi ser det vil garasjetiltaket slik det foreligger være i disfavør av oss som nabo. Vi blir sittende igjen med ulempene, mens tiltakshaver får fordel av en maksimal utnyttelse av sin tomt. Dette strider mot nabolovens generelle rimelighetsprinsipper og plan- og bygningslovens naboenssyn.

3. Innredet loft og bruk

Det fremgår at garasjen planlegges med innredet loft. Selv om det ikke sies eksplisitt at dette skal brukes til boligformål, reiser dette spørsmål om potensiell fremtidig bruk som hybel eller utleieenhhet. Vi mener dette i så fall vil være i strid med reguleringsplanens bestemmelser om at garasjer skal være på én etasje (Fevik 1954, pkt. B.1), og at det da i praksis blir snakk om to boenheter på tomten – noe som krever dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen (KPA § 2.1).

Dersom loftet benyttes til mer enn lagring eller hobby, frykter vi at det kan føre til økt aktivitet, innsyn og støy nær vår eiendom. Det er viktig for oss at det etableres klare rammer for bruken av garasjens andre etasje.

4. Negativ påvirkning på vår eiendom – tap av utsyn og romfølelse

Garasjen vil, grunnet størrelse, høyde og plassering, fremstå dominerende tett inntil vår eiendom. Dette vil medføre redusert romfølelse og et tap av dagens åpne og luftige preg. Per i dag opplever vi en viss åpenhet i retning av naboeiendommen; dette vil bli erstattet av en høy vegg og takflate tett inntil grensen.

Vi mener tiltaket ikke oppfyller kravet i pbl § 29-2 om "gode visuelle kvaliteter" og tilpasning til omgivelser. Dette forringer bokvaliteten og opplevelsen av privatliv, spesielt om loftet blir benyttet som utleieenhhet. Dette vil også kunne påvirke verdien på vår eiendom negativt.

Det skal også nevnes at vår eiendom sannsynligvis vil synke i verdi som følge av forringet utsyn og økt bebyggelse tett på grensen. Selv om nabokonflikter om utsikt/sol i seg selv ikke alltid vinner frem juridisk, må kommunen her se dette i sammenheng med at tiltaket *bryter* med både plan og normerte avstandskrav. Der naboer normalt må tåle redusert utsikt/innsyn når byggetiltak er i tråd med regelverket, så er situasjonen en annen når tiltaket kun kan realiseres via dispensasjon. Da er ulempene for naboer et sentralt moment i dispensasjonsvurderingen, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

5. Andre relevante forhold

- Terreng og overvann: Terrengtilpasning er viktig. Garasjen ligger høyere i terrenget enn vår eiendom. Takvann fra en så stor garasje så tett på felles grense vil kunne forårsake vannsig mot vår eiendom hvis det ikke ledes forsvarlig bort.
- Alternativ plassering: Vi vil oppfordre tiltakshaver og kommunen til å vurdere om garasjen *kan plasseres annerledes* på tomta for å redusere konflikten. Tomta er relativt stor, og en plassering av garasjen lenger unna felles grense (eller eventuelt integrert i boligen) ville dempe mange av de nevnte ulempene for oss. Slik den nå er tegnet inn nå fremstår løsningen som lite nabovennlig.

Med vennlig hilsen,

Sigve Fast og Emily Sjølander

Kommende eiere av gnr. 51, bnr. 25 (Skippergada 27)

Dato: 29.06.2025

Vedlegg: Kjøpskontrakt på Skippergada 27