

Søkers kommentar til felles og separat merknad fra naboer til det omsøkte tiltaket.

Merknaden er gjengitt med blå skrift i kursiv, søkers kommentar med grønn skrift

Merknad til søknad for tiltak på eiendom Gnr. 46, Bnr. 4, Liaveien, Grimstad kommune

1. Innledende merknader

Det vises til søknad om fradeling og oppdeling av bolig (rammetillatelse) av gnr. 46, bnr. 4 i Grimstad kommune.

Vi som naboer ber om at kommunen avslår søknaden. Vi mener at vilkårene for å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2, ikke er oppfylt.

Våre merknader er inndelt i følgende punkter:

2. Historikk og tidligere avslag
3. Trafikksikkerhet og veistandard
4. Presedens og behov for reguleringsplan
5. Manglende dokumentasjon på avtale om veirett, vann og avløp
6. Merknader til det konkrete tiltaket

2. Historikk og tidligere avslag på søknad

Tiltakshavers (Ingebjørg Konnestad) sin far (Kristian Konnestad) søkte i 2019 om fradeling og bygging av samme tomt som dagens søknad gjelder.

Flere av naboene innleverte også den gang merknader til tiltaket hvor det ble vist til at:

«Tiltaket vil belaste en svært kritisk del av infrastrukturen som allerede i dag er underdimensjonert i forhold til belastningen. (...) Det har ikke skjedd noen forbedring av veien, og tiltaket i dette nabovarslet medfører heller ikke noen forbedringer som kompenserer for den ytterligere belastningen.»

Kommunen avslo den gang å gi dispensasjon jf. [saks nr. 18/7790-6](#) som er datert 09.01.2019. Kommunen vurderte den gang at *«Hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er ikke klart større enn ulempene»*.

Vi som naboer reagerer på at tiltakshaver ikke har nevnt de ulempene som kommunen begrunnet avslaget med i 2019, i nåværende søknad. I vedlegg 1, som er nærmere vist til i punkt

5, fremgår det at tiltakshaver er kjent med avslaget fra 2019, samt begrunnelsen for dette. Til tross for dette anfører tiltakshaver at det ikke foreligger noen ulemper ved tiltaket.

Det er ikke skjedd noen endringer i området som tilsier at vurderingen i dag vil stille seg annerledes. Tiltakshaver har heller ikke foreslått endringer som kan avbøte ulempene som begrunnet avslaget i 2019. Kommunen bør følgelig opprettholde avslaget, i tråd med vedtaket fra 2019.

Vi ønsker også å vise til avslag på søknad av 06.11.13 i **sak nr. 44/168** (arkivsaksnummer 2013/93), som gjaldt søknad om tiltak i Liaveien 26. I dette vedtaket har kommunen også omtalt flere ulemper som vil gjelde generelt for oppføring av nye boliger i Liaveien og som vi ha overføringsverdi til nåværende søknad.

Vi har ikke gjort noen inngående undersøkelser av de sakene det henvises til, men registrerer at det ut fra oppgitte datoer er saker som er behandlet før siste kommuneplanrullering. I gjeldende kommuneplan er området fortsatt avsatt til boligbebyggelse. Men det er i tillegg inntatt unntak fra plankrav for bygging av boliger nettopp fordi sentrale og regionale myndigheter ønsker fortetting i slike områder. Når det er gjort unntak fra plankravet er det et bevist valg kommunestyret har gjort for å lettere kunne gi tillatelse i gitte områder. Når det gjelder tidligere søknad fra tiltakshaver ligger det i tillegg også en forskjell i at tidligere søknad inneholdt en fradeling av en mindre tomt. Dette kunne resultere i ytterligere utbygging som kommunen antagelig så utfordringer med den gang. Nå søkes det om fradeling av hele parsellen. Det legges til grunn at den eksisterende parsellen har en veirett, og i og med en deler fra hele parsellen er det ikke behov for noe utvidet bruk av veirett. At tiltakshaver velger å dele fra hele parsellen tross at ny kommuneplan tillater fortetting av 1-2 boenheter, begrenser faren for ytterligere utbygging. Dette er noe som naboene kanskje heller burde applaudere enn å protestere på. Vi bruker normalt ikke å sammenligne andre tiltak da vi finner det sjeldent at tiltak er så like at det kan danne presedens.

Men siden naboene har lagt til grunn tidligere behandlinger i området finner vi det opplysende å nevne tiltak som er tillatt i senere tid (i gjeldende kommuneplan).

Gnr. 44, bnr. 7, Tillatelse til oppføring av bolig på 296 m² BRA

Gnr. 45, bnr. 24. Fradelte fra gnr. 45, bnr. 11. På sistnevnte eiendom har det tidligere stått en hytte. Nå er det gitt tillatelse til at dette i stedet blir 2 boligtomter.

3. Trafikksikkerhet og veistandard

Liaveien er en smal privat vei uten standard som ivaretar dagens krav til trafikksikkerheten. Det kan kun kjøre en bil i bredden på veien og det er ikke gangfelt. Barna i Liaveien bruker veien som skolevei og nedre del av veien (siste del før broen over RV420) brukes av skolebarn fra blant annet Lauvåsen, Tykkåsen, Furufjell og Brattemoen. Veien er allerede underdimensjonert og ytterligere utbygging og trafikk vil ikke være forsvarlig.

Kommunen viste til dette i avslag av 2019 hvor de uttalte at:

Det søkes om dispensasjon for plankravet for å fradele en boligtomt i et område med eksisterende boligbebyggelse, men som er underlagt et plankrav i kommuneplanen. Området har en adkomstvei via Liaveien som er en gammel privat vei uten den standard som kreves for sikker adkomst for offentlige tjenester. Videre er denne veien en vei som

ikke er godt nok sikret som skolevei. Det vises til uttalelse fra kommunal samferdsel myndighet over.

I uttalelsen fra kommunens samferdselsmyndighet fremgikk det at:

«Adkomsten til dette området går i dag på Liaveien som er en gammel privat vei uten den standard som kreves for sikker adkomst for offentlige tjenester. Den offentlige delen av Liaveien som går fra Feviktoppen og over broen er regulert og utført med fortau, mens den private veien ikke har denne standard som retningslinjene i kommunens veinormal krever. Derfor vil en utbygging av enkelttomter i området hindre kravet til reguleringsplan og gjennomføring av infrastrukturen for området, som kommuneplanen legger opp til. Liaveien er i dag en del av skoleveien for områdene Tykkåsen og Lauvåsen og uten at dette blir hensyntatt gjennom en reguleringsplan vil sikkerheten for barna bli tilsidesatt.

I sak nr. 44/168 fra 2013 ble det også vist til at: *«Blant de viktigste forhold som må avklares i fremtidig reguleringsplan er spørsmålet om veiforholdene.»*

Forholdene knyttet til veistandarden er uendret. Den nye søknaden foreslår ingen tiltak for å forbedre trafikksikkerheten. Tvert imot hevdes det at benyttelse av eksisterende infrastruktur er en fordel, noe som står i direkte motstrid til kommunens vurdering. I det omsøkte tiltaket forholder vi oss til ny og gjeldende kommuneplan som åpenbart viser at fortetting er ønskelig i dette området. Dette gjenspeiles også i de nevnte tillatelsene vi har vist til over, som er gitt etter siste kommuneplanrullering.

4. Presedens og behov for reguleringsplan

I begrunnelsen for avslaget i 2019 skrev kommunen at:

«Videre kan en se at det vil være stor fare for presedensvirkninger for liknede saker. Det har vært flere saker i området som viser at utbyggingspresset er relativt stort her, og dermed underbygger et stort behov for en helhetlig plan for området. Et slikt område bør utvikles med en samlende plan og ikke ved enkeltvis dispensasjoner. Dersom det dispensasjon skulle innvilges i denne sak så vil det være vanskeligheter med å ikke tillate andre liknede saker det samme. Ved å gi dispensasjon for tiltaket i denne saken vil, etter bygningsmyndighetens oppfatning, hensynet bak plankravet bli vesentlig tilsidesatt og danne presedensvirkninger for liknede saker. Plankravet er også viktig med tanke på avklaring av overordnede forhold som infrastruktur, grøntområder med mer, og offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte må få anledning til å fremme sine synspunkter i en prosess fram mot et reguleringsvedtak.»

Tiltakshaver forsøker å redusere betydningen av presedens ved å hevde at området allerede i «stor grad er bebygget». Dette er en påstand uten dokumentasjon og står i motstrid til historikken, hvor en rekke søknader om fradeling og utbygging er avslått nettopp for å hindre bit-for-bit-utbygging. Det er vår vurdering at en eventuell godkjenning av dette tiltaket vil

undergrave kommunens tidligere vurderinger og gjøre det vanskelig å avslå fremtidige tilsvarende søknader.

Liaveien er et attraktivt og eldre boligområde på Fevik som består av mange store tomter. Utbygningsspillet i området er fremdeles stort. Vi er kjent med flere naboer som ønsker å fradele tomtene sine, dersom kommunen nå skulle åpne opp for dette. Viser igjen til ny og gjeldende kommuneplan som ønsker fortetting.

5. Manglende dokumentasjon på avtale om veirett, vann og avløp.

Det er i søknaden vist til at: *«Det er hele parsellen som skal fradeles og eksisterende veiretter videreføres i dette.»* Videre fremgår det at: *«Det er fremført privat vann og avløpsledninger i eksisterende tomtegrense. Det er inngått avtale med ledningseier om å påkoble disse.»*

Det bes om at det fremlegges skriftlig dokumentasjon på at tiltakshaver faktisk innehar overnevnte rettigheter. Vi kan ikke se at tiltakshaver har noen eksisterende veirett og er ikke kjent med at det er innhentet tillatelse, verken til veirett eller vann og avløp.

Tiltakshaver har selv skrevet følgende til kommunen i e-post av 6. desember 2022: *«Det gjelder byggesøknad med deres ref. nr. 18/7790-6 fra 2019, som ble avslått. (...) Det er en tomt ute for salg i samme feltet nå. Er det mulig å kjøpe denne tomten, men bruke veiretten til tomten vi har søkt om tidligere? Tomt som evt. blir kjøpt vil ikke bli brukt.»*

Vedlegg 1: E-post korrespondanse med kommunen, desember 2022.

Tiltakshaver gir i e-posten uttrykk for at hun er kjent med at hun ikke har veirett til tomten og forholder seg om hun kan bruke veiretten til en annen tomt.

Det fremgår av avslaget fra 2019 (18-7790-6), i innhentet uttalelse fra samferdsels myndighet i Grimstad at:

Dersom det allikevel blir gitt delingstillatelse må veiretter for adkomsten sikres gjennom tinglyste avtaler eller avtaler som kommunen kan godkjenne. Det er viktig at en fradeling her ikke får presedensvirkning for de andre eiendommer med adkomst på Liaveien.

Kommunen gir med dette tydelig uttrykk for at veiretter må sikres gjennom tinglyste avtaler eller andre avtaler som kommunen kan godkjenne. Slik dokumentasjon foreligger ikke i denne saken og kommunen bør anmode tiltakshaver om å fremlegge dette. Som nevnt tidligere gjaldt tidligere søknad en fradeling av en ny tomt fra eksisterende parsell. En fradeling som det ble søkt om den gang utløser en ekstra tomt og dermed også behov for ekstra veirett (eksisterende veirett for eksisterende parsell og ny veirett for ny fradeling). Dette omsøkte tiltaket vil benytte veiretten parsellen har hatt i all tid og trenger derfor ingen ny veirett.

Vi bemerker likevel at de siste fradelingene som er gjort i området ikke ser ut til å ha vist til noe ny veirett over den umatrikkelførte eiendommen som deler av Liaveien ligger på.

Men det skal være praksis i området at når det er gitt tillatelse til nye eiendommer blir de automatisk innlemmet i fordeling av utgifter.

6. Merknader til byggetiltaket

Dersom kommunen mot formodning skulle komme til at overnevnte momenter ikke er tilstrekkelig til å avslå søknaden, så ønsker vi å komme med noen merknader til byggetegningene og tiltaket.

Vi er åpne for å ha en dialog med tiltakshaver om punktene under for å finne gode løsninger.

6.1 Innsyn mellom boliger

Den planlagte boligen er plassert på et høyt punkt i terrenget og føres opp i to etasjer. Øvrige naboeiendommer ligger betydelig lavere i terrenget eller består kun av en etasje. Boligens plassering vil føre til sjenerende innsyn. Det bør vurderes om boligen kan legges lavere i terrenget. Vår vurdering er at plasseringen følger terrenget og stigningsforholdet for annen boligplassering langs Liaveien. Tiltakshaver har hatt fokus på å begrense behov for terrenngrep som sprengning. Naboene skriver at øvrige naboeiendommer ligger lavere i terrenget eller består av kun en etasje. Et raskt søk på 1881 og skråfoto viser en rekke boliger høyere i terrenget som består av 2 og 2,5 etasjer.

6.2 Støyskjerm

Vi har spørsmål knyttet til støyskjermen som er inntegnet og formålet med denne. Støyskjermen som er vist på tegningene fremstår som en solid konstruksjon, enten i betong eller stablede blokker. Den ser ut til å være plassert på toppen av og inntil relativt bratte skråninger, noe som trolig vil forsterke det visuelle inntrykket og gjøre den godt synlig fra mange kanter.

Vi kan ikke se at det er behov for en støyskjerm på tomten. Dette sett hen til de ulemper dette vil ha for naboene. Liaveien er et rolig og stille nabolag, hvor det ikke er behov for å skjerme for støy. Dersom støyskjermen er ment for å hindre innsyn, så bør dette gjøres i form av et mindre dominerende alternativ, slik som hekk eller annen vegetasjon. Vi har forståelse for at naboer kan bli hensyntatt når tiltak ødelegger betydelige solforhold eller utsikt. Men klarer ikke helt å se hva ulempen er når det ikke er tilfelle her. Under punkt 6.1 er naboene redd for innsyn, antar nettopp denne skjermingen vil bidra til ønske om å hindre innsyn for noen av naboene. Men tiltakshaver tar denne merkningen fra naboene til etterretning og fjerner støyskjermen fra søknaden.

6.3 Utfylling og transport av masser

Tomten fremstår som noe ujevn, og det er i søknaden vist til at man ønsker å begrense sprengning. Tegningene indikerer at det er planlagt utfylling, og vi lurte på følgende:

- Hvor mye masse er det aktuelt å tilføre tomten?
- Hvor skal tilført masse komme fra?
- Hvordan er det tenkt at transport og anleggsarbeid skal håndteres i området?

- Er det avklart hvem som har ansvar for eventuell utbedring av Liaveien dersom veien skulle bli påført skadet underveis i arbeidet?

Det følger av plan- og bygningsloven § 21-4 at kommunen ved saksbehandlingen skal «legge til grunn [...] det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav». Hele lovens ansvarssystem legger opp til at det er de ansvarlige foretakene som skal se til at gjeldende regler overholdes og at bygge- og anleggsprosessen foregår på en trygg måte. Dette vil selvfølgelig være gjeldende her også

6.4 Aktsomhetskart kvikkleireskred og utfylling av masse på tomten.

I aktsomhetskartet vedlagt søknaden er grensene for aktsomhetsområdet meget grovt inntegnet og kan ikke benyttes som fullverdig vurderingsgrunnlag for tiltak på tomten. Det er spesielt utfylling av masser over andre løsmasser på tomten som kan skape problemer. Det gjelder både oppfylling av adkomstvei på nordsiden parallelt med Liaveien og ikke minst utfylling på sørsiden av huset. Denne utfyllingen skråner ned mot myrflaten for Torvmyra som går langt innover i terrenget mot vest. Bekken fra Torvmyra følger tomtegrensen i vestre del, men krysser over tomten i sørøst, ikke langt fra utfyllingen sør for huset. Hvordan en betydelig fylling på opptil 3 meters høyde vil påvirke løsmassene både under og et godt stykke utenfor fyllingen må vurderes nøye. Endringer i løsmassene vil f. eks. kunne føre til endringer i nivået for bekken. Samme svar som over.

7. Avslutning

Vi oppfordrer kommunen til å opprettholde tidligere avslag. Dersom dispensasjon likevel skulle bli gitt, ber vi om at våre innspill vurderes nøye og at det etableres en god dialog med naboer i den videre prosessen.

Når det gjelder punktene fra 1 – 5 er plangrunnlaget er endret siden vedtakene er gjort i de sakene de henviser til. Mens lignende (nylige) vedtak som er gjort etter endring av plangrunnlaget har gitt tillatelse. Det er altså nylig gjort en overordnet beslutning om at det ønskes fortetting i dette området uten krav om plan.

Det er også en forskjell i at dette tiltaket ikke trenger noen ny veirett, da den kan benytte den veirett som følger parsellen.

Vi er selvfølgelig oppmerksom på at det omsøkte tiltaket er avhengig av dispensasjon. Men det er kun tiltakets størrelse som utløser dette. Det er kun en stor enebolig og størrelsen har ikke betydning for de forhold som er omtalt her.

Når det gjelder punkt 6 og 7, kan vi heller ikke se innholdet i merknaden ang. beskrivelse størrelse på bygninger i området er slik det beskrives. Når det gjelder ønske om å senke boligen går vi ut fra at myndighetene er enig i tiltakshavers vurdering om at det vil kreve mye sprengning og ikke er ønskelig når tiltaket ikke fratår sol eller utsikt. Vi kan heller ikke se at å senke gulvhøyde 2-3 meter vil gi noe redusert innsyn. Det er fra 35 meter og lengre til naboene. I boligområder som dette er det ikke uvanlig med avstander på

kun 8,0 meter eller mindre. Vi kan ikke se at det er noe som tilsier at naboenes merknader skal ivaretas.

Merknad fra gnr. 44, bnr. 301, Thor Einar Jacobsen

Merknad til nabovarselet:

Støyskjerm:

Jeg har spørsmål knyttet til støyskjerm som er inntegnet og hva som er formålet med dette. Det gir et inntrykk av å ligge på toppen og vil i så måte fremstå ruvende for området og naboer i alle retninger. Dersom formålet er å hindre innsyn, bør andre mindre ruvende og visuelt mer egne de alternativer vurderes.

Utfylling/transport:

Det fremstår uklart hva som er tenkt rundt utfylling, masse og transport. Begrenset sprengning er nevnt. Det bør derfor fremvises mer konkrete planer for utfylling, omfanget av transport og eventuelle konsekvenser av transport på vei.

Reguleringsplan og veiforhold:

Infrastrukturen er allerede underdimensjonert i Liaveien. Av hensyn til veisikkerhet og skolevei er det behov for en reguleringsplan. Veiforhold har vært det viktigste forhold som må avklares i en slik reguleringsplan. Hva har endret seg og/eller skal endres for at tidligere avslag nå ikke er gjeldende?

Alt dette er svart ut over