

Svar til Grimstad kommune – mottatte nabomerknader

Oppføring av enebolig med garasje Klomra 17B – gnr. 48 bnr. 434

Det vises til innsendt ett-trinns søknad for oppføring av enebolig med frittliggende garasje på eiendommen gnr. 48 bnr. 434, Klomra 17B i Grimstad kommune.

I saken er det mottatt nabomerknader fra fire naboer, samt eget skriv fra Klomra Vel.

Nabovarsling og endringer i tiltaket

Det er gjennomført to runder med nabovarsling. Bakgrunnen for ny nabovarsling var at tiltakshaver og ansvarlig søker, etter første varslingsrunde, valgte å revidere prosjektet. Endringen innebærer at boligen er redusert i bredde for å sikre plassering med minimum **4,0 meter avstand til alle nabogrenser**, slik at behovet for dispensasjon på dette punktet bortfaller. I første nabovarsel var minste avstand til nabogrense **3,1 meter**, og det var da planlagt å søke dispensasjon.

Boligen er redusert i bredde med totalt **0,9 meter**. Som en naturlig konsekvens av dette er også byggets mønehøyde noe redusert. Det reviderte prosjektet er dermed både smalere og lavere enn opprinnelig omsøkt løsning.

Byggets volum, høyde og visuelle uttrykk

I mottatte merknader fremføres det blant annet at tiltaket oppleves som ruvende, dominerende og lite tilpasset området. Tiltakshaver deler ikke denne vurderingen.

Boligen er prosjektert med **saltak med lav takvinkel på 15°**, som er den laveste praktisk anvendelige takvinkelen for betongtakstein. Valg av takform og takvinkel er gjort bevisst for å redusere byggehøyde og volumvirkning, og for å gi bygget et lavt og rolig uttrykk. Området for øvrig består i hovedsak av tradisjonell trehusbebyggelse med saltak, og tiltakshaver vurderer at valgt arkitektonisk uttrykk er godt tilpasset områdets karakter. En alternativ utforming, eksempelvis flatt tak eller funksionuttrykk, ville etter tiltakshavers vurdering fremstått mer dominerende og lite stedstilpasset.

Underetasjen er planlagt delvis senket i terrenget, og det er nødvendig med sprengningsarbeider både for bolig og garasje for å oppnå ønsket og forsvarlig terrengtilpasning.



WARI HUS

Mønehøyden på det reviderte tiltaket er **kote 30,46**. Dette er lavere enn eksisterende bolig på eiendom, i bakkant, **gnr. 48 bnr. 98**, hvor mønehøyden er ca. **kote 31,70**, samt lavere enn nabobebyggelsen på **gnr. 48 bnr. 101**, hvor mønehøyden er ca. **kote 31,80**. Tiltaket ligger således innenfor høyder som allerede finnes i nærområdet, og er i samsvar med høydevurderingene i ett-trinns søknaden.

Funksjonalitet og livsløpsstandard

Boligen er planlagt med mulighet for alle hovedfunksjoner i hovedetasjen, med tanke på fremtidig livsløpsstandard. Derfor er OK gulv i hovedetasjen satt der den er. Planløsningen gir også mulighet for å etablere et ekstra soverom i hovedetasjen ved behov, uten ytterligere utvidelser av bygningskroppen. Dette er et bevisst grep for å sikre god funksjonalitet innenfor et moderat bygningsvolum.

Samlet vurdering av visuell påvirkning

Tiltakshaver erkjenner at det finnes ulike oppfatninger blant naboene om byggets visuelle uttrykk. Etter tiltakshavers vurdering er prosjektet likevel godt tilpasset området. Kombinasjonen av redusert bredde, lavere mønehøyde, delvis nedgravd underetasje og **saltak med lav takvinkel på 15°** bidrar samlet til å begrense byggets visuelle dominans.

Sol- og skyggeforhold

I en av nabomerknadene er det fremsatt krav om utarbeidelse av sol- og skyggestudie mot eiendom **gnr. 48 bnr. 150**. Tiltakshaver vurderer at det ikke foreligger krav om slik analyse for det omsøkte tiltaket.

Tiltaket er plassert innenfor gjeldende avstandskrav og høyder, og er utformet med lav takvinkel nettopp for å begrense eventuell skyggevirksomhet. Videre ligger tiltaket **nordøst for aktuell naboeiendom**, noe som medfører at tiltaket ikke gir vesentlig påvirkning på solforhold på dagtid, og ikke påvirker kveldssol.

Eventuelle endringer i sol- og skyggeforhold vurderes å ligge innenfor det som må aksepteres som normale naboforhold i etablerte boligområder. Det anses derfor ikke nødvendig å utarbeide sol- og skyggestudie i denne saken.

Avsluttende vurdering

Samlet sett vurderer tiltakshaver at mottatte nabomerknader er gjennomgått og vurdert, og at prosjektet er justert der dette har vært hensiktsmessig. Tiltaket vurderes etter dette å være i samsvar med plan- og bygningslovens krav, godt tilpasset tomt, terreng og omgivelser, og å kunne gjennomføres uten vesentlige ulemper utover det som må anses som akseptable naboforhold.