

## Tilsvar til Grimstad kommune – nabomerknad fra Karl Grøsle Klomra 17B – gnr. 48 bnr. 434

Det vises til mottatt og korrigert nabomerknad fra Karl Grøsle, datert 22.01.2026, i forbindelse med søknad om oppføring av enebolig med frittliggende garasje på eiendommen gnr. 48 bnr. 434.

Merknaden omhandler byggets lengde, volum, høyde og plassering, samt forhold knyttet til utsyn, solforhold, planstatus og adkomstvei.

### 1. Byggets lengde, volum og plassering

Tiltakshaver er ikke enig i at tiltaket fremstår som en uforholdsmessig stor eller sammenhengende bygningskropp. Bolig og garasje er utformet som **to separate bygninger**, med en innbyrdes avstand på ca. **2,0 meter**, nettopp for å bryte opp bygningsvolumet og redusere opplevelsen av lengde og dominans.

Etter første nabovarsling er boligens bredde redusert med ca. **0,9 meter**, noe som har medført litt lavere mønehøyde og forbedret plassering i forhold til nabogrenser. Boligen er nå plassert med minimum **4,0 meter avstand til nabogrense**, og behovet for dispensasjon på dette punktet er dermed bortfalt.

Boligen er prosjektert med **saltak med lav takvinkel på 15°**, valgt for å begrense byggehøyde og volumvirkning. Underetasjen er samtidig planlagt delvis senket i terrenget sammenlignet med eksisterende terrengnivå. Tiltakshaver vurderer samlet sett at bygget er godt tilpasset tomt og terreng, og at ytterligere senkning i terrenget ikke er hensiktsmessig av hensyn til terrenginngrep og massehåndtering.

### 2. Utsyn og solforhold

Merknaden viser til tap av utsyn og redusert solkvalitet. Tiltakshaver vurderer at eventuelle endringer i utsyn og solforhold ligger innenfor det som må aksepteres som **normale naboforhold** ved boligbygging, så lenge tiltaket er i samsvar med gjeldende avstands- og høydekrav etter plan- og bygningsloven.

Tiltaket er prosjektert innenfor lovlige rammer, og det foreligger ikke krav om at utsyn eller eksisterende solforhold skal opprettholdes uendret for naboer.

### **3. Planstatus**

Eiendommen ligger i et område uten gjeldende reguleringsplan. Ved fradeling av tomten ble det gitt fritak fra krav om reguleringsplan, og formålet ble fastsatt til boligbebyggelse. Tiltaket vurderes dermed å være i samsvar med overordnet planformål og gjeldende plan- og bygningslovgivning.

### **4. Adkomstvei**

Tiltakshaver er kjent med at adkomstveien er privat inn fra riksvei 420. Eventuelle forhold knyttet til bruk, vedlikehold eller avtaler om privat vei er privatrettslige forhold mellom tiltakshaver og veirettshavere, og faller utenfor byggesaksbehandlingen. Tiltakshaver vil forholde seg til gjeldende regelverk og nødvendige private avtaler der dette er påkrevd. Innkjøring til tiltaket er fra vei eid av Grimstad kommune.

### **5. Avsluttende vurdering**

Tiltakshaver har vurdert merknaden samlet. Det er gjennomført endringer i prosjektet etter første nabovarsling for å redusere byggets volum og høydevirkning. Tiltaket vurderes etter dette å være i samsvar med plan- og bygningslovens krav, og å kunne gjennomføres uten vesentlige ulemper utover det som må anses som akseptable naboforhold.