

KVA byggtjenester AS
V/ Øystein Aslaksen
Kirkeveien 20B
4816 Kolbjørnsvik

Grimstad, 18. juli 2022

MERKNAD TIL NABOVARSEL – GRØMHEIA – GNR 1 BNR 84, GRIMSTAD

Vi fremsetter med dette merknad til mottatt nabovarsel. Nabovarselet er sendt i Altinn 07.07.2022, og merknaden er rettidig inngitt innenfor toukersfristen. Det bes om at ansvarlig søker videreformidler merknaden med vedlegg i sin helhet til tiltakshaver.

Endringene fra første til andre nabovarsel er etter vår mening så små at merknadsskrivet fra advokatfirmaet Hald & Co DA fortsatt står gjeldende i sin helhet til merknad av 18. juli 2022 (se vedlegg 1).

Til tross for at vi i innledende merknader til første nabovarsel etterspurte dialog og samarbeid om mulige løsninger, har vi ikke blitt kontaktet.

Vi har følgende tilleggsbemerkninger da vi opplever at endringer tiltakshaver har gjort fra første til andre nabovarsel har gått i enda mer negativ retning for vår eiendom.

Manglende oversendelse av utomhusplan – se vedlegg 1 pkt 3

Tilsendte plantegninger evner ikke å illustrere hele tiltaket mot vår tomt. Den viser kun utvalgte snitt med ulike kotehøyder, og det vises ikke på tegningene hvor snittet er gjort. Derfor er det viktig at fasadene inkludert støttemur og gjerde for sør-vest og sør-øst blir vist i hele sin lengde mot eiendom og friområde. Siden nabovarselet etter vår mening ikke har en tilstrekkelig detaljert utomhusplan tar vi forbehold om at vi kan komme med ytterligere merknader når en slik plan er mottatt.

Manglende tilpasning til terrenget – se vedlegg 1 pkt 5

Fyllmasser og støttemurer blir veldig ruvende mot vår eiendom i sør-vest og mot friområdet i sør-øst og gir en dårlig tilpasning til terrenget. Vi mener derfor at huset bør bygges med en underetasje under kotehøyde 30 og hovedetasje på kotehøyde. Da vil tiltakets støttemur i nabogrense bli tilsvarende lavere.

Med hilsen
Thomas og Maren Bang Torgersen
Grømheia 32

Vedlegg 1

KVA Byggjenester AS
v/ Øystein Aslaksen
Kirkeveien 20B, 4816 Kolbjørnsvik

Arendal, 2. juni 2022
Vår ref.: 10349/OKG/OKG

Sendes pr post og pr e-post: post@kvabyggjenester.no

MERKNAD TIL NABOVARSEL – GRØMHEIA – GNR 1 BNR 84, GRIMSTAD

1. Innledning og generelt

Advokatfirma Hald & Co DA ved undertegnede representerer Thomas og Maren Bang Torgersen, som er eiere av Grømheia, gnr. 1 bnr. 361 i Grimstad.

Bang Torgersen har mottatt nabovarsel i ovennevnte sak om søknad om to nye boliger på eiendommen gnr. 1 bnr. 32. KVA Byggjenester AS er ansvarlig søker. Bang Torgersen er blant de nærmeste naboene til tiltakseiendommen, og det er søkt om å oppføre tiltak helt i nabogrensen mot våre klienters eiendom.

På vegne av Bang Torgersen fremsettes med dette merknad til nabovarselet. Nabovarselet er sendt i Altinn 19.05.22, og merknaden er rettidig inngitt innenfor toukersfristen. Det bes om at ansvarlig søker videreformidler merknaden i sin helhet til tiltakshaver.

Våre klienter har merknader til nabovarselet. De stiller seg negative til en slik stor og høy forstøtningsmur og oppfylling plassert helt i eiendomsgrensen, som tiltaket (den østligste boligen) vil omfatte. Det fremstår som åpenbart at nabovarselet (søknaden) er mangelfullt, og det bes om at det sendes ut nytt nabovarsel med korrekte og illustrerende tegninger (inkl. terrengsnitt, fasader og plantegning) hvor også terrengoppfyllingen og forstøtningsmur er med, samt de nødvendige ytterligere dispensasjonssøknadene.

Primært ønsker Bang Torgersen at tiltakshaver vurderer alternative utforminger av den østligste boligen og tilhørende terrenginngrep/murer. Bang Torgersen forstår at det vil kunne komme en bolig på tomten, men vil anmode om at det finnes frem til en løsning som bedre ivaretar terrengtilpasning og nabohensyn. De deltar gjerne i et møte/befaring med tiltakshaver for å se om man kan komme til enighet om konkrete løsninger i minnelighet. De forstår det slik at tiltakshaver selv har planer om å bo i den vestligste av de to boligene, og selge den østligste tomten, noe som burde tilsi at det kan være åpenhet for å endre/tilpasse den østligste boligen. Også av hensyn til fremtidig nabomiljø vil en omforent løsning være å foretrekke. Dersom tiltakshaver ikke skulle ønske det, vil Bang Torgersen måtte ivareta sin eiendoms interesser på de måter som er mulige, herunder ved klage til Statsforvalteren ved eventuell tillatelse.

19/5-22

Nedenfor følger Bang Torgersens merknader til nabovarselet slik dette foreløpig foreligger.

2. Mangelfullt nabovarsel

Som vedlegg til nabovarselet følger fire dokumenter; situasjonsplan i 1:200 og fire dokumenter med fasader/snitt, men hvor kun to av disse knytter seg til den østligste boligen. To av vedleggene synes utelukkende å knytte seg til den vestligste boligen. Det hadde selvfølgelig vært en fordel om søker hadde angitt på tegningene hvilken bolig de viser, da dette kan fremstå ganske uklart.

Situasjonsplanen er vanskelig å lese og uryddig fremstilt, på en slik måte at det er vanskelig å se hva som er underliggende inntegnede byggelinjer og hva som er planlagt bygg. Undertegnede kan heller ikke se at det er vist på situasjonsplanen hvor de aktuelle snitt er tatt. Det vesentligste for våre klienter er videre at situasjonsplanen på ingen måte viser nødvendig oppfylling av terreng og forstøtningsmur mot deres eiendom (mot sørvest). Denne vil nødvendigvis måtte bli svært høy og er tilsynelatende tenkt plassert helt i eiendomsgrensen. Dette er en del av tiltaket og våre klienter vil ikke samtykke i dette.

Slik denne side ser det, er nabovarselets dokumenter mangelfulle, på en slik måte at det ikke er mulig for naboer eller bygningsmyndigheten å ta endelig stilling til tiltaket før bedre tegningsmateriale er mottatt. Herværende merknader tar således utgangspunkt i det tegningsmaterialet som er mottatt og hva man kan anta ut fra det, men det understrekes at det tas forbehold om å inngi ytterligere merknader.

Det mottatte tegningsmaterialet viser ikke nødvendig oppfylling av terreng og forstøtningsmur mot våre klienters eiendom, og lider således av en vesentlig mangel. Situasjonsplanen og tegningene forøvrig er egnet til å mislede både bygningsmyndigheten og naboer med tanke på virkningen av tiltaket på naboeiendom og ikke minst avstanden til nabogrense, som virker forutsatt å bli 0 meter. På situasjonsplanen har søker likevel bare angitt avstanden mellom selve bolighusets fasade og fasade på våre klienters eiendom (8.256 m), og ikke avstanden fra tiltakets nærmeste del (forstøtningsmuren) til eiendomsgrense. Dette anses å være i strid med kravene til innholdet i søknad og nabovarsel, jf. nedenfor.

Tegningene vedlagt nabovarselet viser en bolig tegnet inn med topp grunnmur på kote 30.0. Terrenginngrepet (oppfylling) og forstøtningsmur som er nødvendig i retning mot våre klienters eiendom er ikke vist, verken på fasadetegninger eller situasjonsplan.

Opparbeidelse av skråning mot nedenforliggende areal synes å være *antydnet* med en bratt strek på fasade Nord/Øst og Sør/Vest, men da altså kun mot friareal (F2)/vei, og ikke i retning mot våre klienters eiendom. Derimot er det i retning mot våre klienters eiendom kun vist en rett linje med flat plen, som er tegnet flere meter ut fra fasaden. Denne «stopper i lufta», noe som naturligvis ikke er mulig i praksis. Her vil det nødvendigvis måtte bli en svært høy og ruvende mur. Eksisterende terreng er tegnet inn med rød strek. Dette viser hvor høy muren vil måtte bli i ett snitt, men det er heller ikke vist hvor dette snittet er tatt. Det er påført på tegningen at plenen er tenkt på kote 29.8. Bang Torgersen har fått oppgitt at deres grunnmur er på ca kote 26.5. Det vil si at forstøtningsmur langs eiendomsgrensen

HALD

må antas å bli minimum 3 meter høy. Denne skulle naturligvis vært vist og redegjort for i søknad og nabovarsel.

Det som er mottatt i nabovarsel er ikke tilstrekkelig informasjon/tegningsmateriale iht. lovens (og saksbehandlingsforskriften, SAK) krav til nabovarsel og søknad. Varsel skal inneholde de opplysninger som skal gis ved søknad jf. SAK § 5-4 i den grad det berører naboers eller gjenboeres interesser, og under enhver omstendighet skal målsatt situasjonsplan, snitt- og fasadetegninger vedlegges såfremt det er relevant, noe det åpenbart er her. Iht. SAK § 5-4 skal søknaden inneholde opplysningene nevnt i bestemmelsens tredje ledd bokstav a til q i den utstrekning de er «relevante for tiltaket og nødvendige for kommunens behandling». Det omfatter bl.a. følgende:

- d. tiltakets størrelse og grad av utnyttning
- e. forhold til plangrunnlaget og plan- og bygningsloven § 1-8
- f. ivaretagelse av krav til universell utforming og arkitektonisk utforming, herunder visuelle kvaliteter
- g. tiltakets sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, og behov for eventuelle sikringstiltak
- i. minsteavstand til annen bebyggelse, kraftlinjer, vegmidte, vann- og avløpsledninger
- k. eventuelt behov og grunnlag for dispensasjon
- m. tegninger og målsatt situasjonsplan

Våre klienter forventer således at også dersom tiltakshaver ikke omarbeider tiltaket, så må det sendes ut nytt nabovarsel med bedre tegningsmateriale.

Kommunen bør i dette tilfellet pålegge søker å innsende terrengsnitt som viser forholdet til eksisterende og omkringliggende terreng og bygninger, samt 3D-illustrasjoner for vise virkningen på naboeiendommer.

Bang Torgersen tar som nevnt forbehold om ytterligere merknader etter å ha mottatt utfyllende materiale.

3. Manglende oversendelse av utomhusplan – ber om oversendelse

Det følger av gjeldende reguleringsbestemmelser, bebyggelsesplan for Del av Grømheia, område A6, del av A8 og F2 (heretter omtalt som reguleringsbestemmelsene), § 2, at det er krav til at det sammen med byggesøknad skal foreligge «*plan for ubebygget del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:500*». Det er bestemt følgende om denne planen:

«På utomhusplan skal angis gjerder, forstøtningsmurer, adkomst og parkeringsplass. Det skal legges vekt på at tomtene skal gis en tiltalende utforming og beplantning. For områdene B1 – B2 skal byggemelding sendes samlet. (..)»

Bang Torgersen har ikke mottatt kopi av utomhusplanen, og forutsetter at slik er utarbeidet, jf. bestemmelsens krav. Denne er naturligvis relevant for de nærmeste naboeiendommene, og skulle således vært vedlagt nabovarselet.

Det bes om at utomhusplanen oversendes til Bang Torgersen snarest, og gjerne med kopi pr e-post til undertegnede.

Ut fra reguleringsbestemmelsen fremstår det ikke som at kommunen vil kunne gi en gyldig tillatelse før slik utomhusplan er innsendt. Videre vil denne side påpeke at bestemmelsen også understreker betydningen av at tomtene skal gis en tiltalende utforming og beplantning.

**4. Manglende dispensasjonssøknad:
Forstøtningsmur og oppfylling, plassert helt i eiendomsgrensen, krever dispensasjon fra avstandskravet i pbl. § 29-4 annet ledd –
Nærmere om tiltakets plassering**

Slik denne side ser det, må det være klart at den store oppfyllingen og forstøtningsmuren som må være en del av tiltaket slik det fremgår av tegningene i nabovarselet, krever dispensasjon fra avstandskravet i pbl. § 29-4 annet ledd. Ifølge bestemmelsen skal byggverk ha en avstand fra nabogrense på minimum 4 meter, så lenge ikke annet er bestemt i plan. Det er ikke bestemt annet i plan her (tvert imot følger det av bestemmelsene § 3.4 at bebyggelsen skal plasseres som vist på planen, hvor det fremstår å være fastsatt bindende byggelinje). Nødvendig oppfylling og forstøtningsmur er en del av tiltaket, som også skulle vært vist på tegningene. Firemetersregelen er således gjeldende. Det kreves dispensasjon fra avstandskravet, noe som nødvendiggjør egen begrunnet dispensasjonssøknad. Det må sendes nytt nabovarsel hvor begrunnelsen for slik dispensasjon er inntatt. Slik dispensasjon berører åpenbart naboenes interesser.

Etter Bang Torgersens syn er ikke vilkårene for dispensasjon fra avstandskravet oppfylt, jf. pbl. § 19-2 annet ledd. Dispensasjon fra avstandskravet for en slik stor og ruvende mur helt i eiendomsgrensen, og rett ved våre klienters hageareal, vil vesentlig tilsidesette hensynene bak avstandskravet. Videre er heller ikke fordelene ved dispensasjon klart større enn ulemperne. Bang Torgersen vil herunder vise til at en slik plassering av høy forstøtningsmur vil medføre store ulemper for deres eiendom, og at det er fullt mulig å bygge en bolig på den aktuelle tomten med en bedre terrengtilpasning.

På toppen av en slik høy forstøtningsmur på 3-4 meters høyde, vil det dessuten bli nødvendig med et sikkerhetsgjerde på minimum 1.2 meters høyde. Det vil således kunne bli en opp mot over 5 meter høy «vegg» helt innpå Bang Torgersens lille hage, og tett mot deres boligareal. Bang Torgersens hageareal er ikke stort, og det vil bli en svært stor forskjell fra dagens situasjon med et vakkert naturlig skogareal, til en høy mur/vegg.

Bang Torgersen har fått utarbeidet en illustrasjon av hvordan en slik forstøtningsmur vil kunne virke sett fra deres hage. Se **vedlegg**. Det bemerkes at denne ikke er utarbeidet på profesjonelt vis, men den gir et klart inntrykk av hvordan resultatet vil kunne bli. Det vedlegges også et foto som viser dagens situasjon.

Kommunen bør som nevnt pålegge søker å utarbeide terrengsnitt som viser planlagte tiltak sett i sammenheng med øvrig terreng og eksisterende bebyggelse, både i snitt hvor Bang Torgersens eiendom og hus er med, og langsgående snitt som viser friarealet og eksisterende vei. Heller ikke mot siden mot friarealet fremstår planlagte tiltak/oppfyllinger som noen tilpasset og god løsning.

HALD

I vurderingen av om det skal innvilges dispensasjon fra avstandskravet, skal nabohensyn tillegges stor vekt. Når det planlegges å bygge et stort tiltak helt i nabogrensen som her, blir virkningene for naboeiendom, og naboens syn, enn mer tungtveiende. Det kan herunder vises til rundskriv H-8/15, side 15, om dispensasjonsvurderingen (vår utheving):

*«Ombudsmannen har ved flere anledninger uttalt seg om spørsmålet om dispensasjon fra kravet til 4 meter avstand fra nabogrense, og har gitt uttrykk for at det skal en del til for å oppfylle de relativt strenge kravene for dispensasjon fra avstandskravet. Ombudsmannen begrunner dette bl.a. med at det må legges til grunn at **lovgiver allerede har foretatt en avveining mellom utbygger og naboenes interesser, og det må da utvises tilbakeholdenhet med å dispensere fra avstandskravet.** Departementet er enige i ombudsmannens vurdering.»*

Ulempene for naboeiendom består særlig i at muren (med gjerde på toppen) vil virke svært ruvende og «trykkende». Bang Torgersens hageareal er lite. På denne siden er deres eneste uteareal som er noe skjermet, og denne situasjonen vil bli svært endret dersom det varslede tiltaket skulle bli gjennomført. En plen/uteareal hvor man i så stor grad vil «se ned på» våre klients hage og ned og inn i vinduer, vil klart medføre store innsynsulempen. I tillegg vil en slik utforming av tiltaket medføre tap av sol, lys og utsikt til nær natur. En «buffersone» med naturlig vegetasjon ville klart vært å foretrekke. Ved at avstandsregelen overholdes (ikke dispensasjon) vil dette kunne oppnås.

En slik høy og ruvende mur vil også være estetisk negativ/skjemmende, noe også vedlagte illustrasjoner viser. Dette kommenteres også nedenfor under punktet om § 29-2 (visuelle kvaliteter).

Som ytterligere argument mot dispensasjon fra avstandskravet må det vises til at den aktuelle reguleringsplanen på en rekke punkter i bestemmelsene understreker viktigheten av god terrengtilpasning. Det er bl.a. eksplisitt sagt i bestemmelsene punkt 3.3, som det fremstår som at tiltaket vil være direkte i strid med, slik at det kreves dispensasjon også fra denne reguleringsbestemmelsen. Her er det bestemt følgende:

«3.3 Det må legges stor vekt på bebyggelsens utforming og plassering slik at bygninger får en god landskapsmessig plassering.»

Det å plassere et hus på en opparbeidet flate som nødvendiggjør en svært stor oppfylling og høy forstøtningsmur mot nabo og friareal, kan ikke sies å oppfylle dette kravet.

Tiltaket kan klart ikke kategoriseres som et «lignende mindre tiltak» som kan plasseres nærmere enn 4-meters-grensen etter en skjønnsmessig interesseavveining. Det er tale om ett helhetlig tiltak, som må vurderes som helhet. Slik tegningene er vist, med flat plen flere meter ut fra fasade som «henger i lufta», er det forutsetningsvis planlagt en høy og stor forstøtningsmur langs hele eiendomsgrensen. Også vurdert isolert sett vil muren og oppfyllingen i seg selv ikke være av en slik art at det ikke kreves dispensasjon. Under enhver omstendighet bemerkes at *dersom* det skulle anses som et mindre tiltak, så plikter bygningsmyndigheten å foreta en interesseavveining, hvor utgangspunktet er at

tiltakshaver *ikke* har byggerett. Det kan bl.a. vises til rundskriv H-8/15, hvor det bl.a. uttales (s. 12):

«Normalt skal naboene kunne forutsette at hovedregelen om avstand på minimum 4 meter overholdes. (...) I en situasjon hvor tiltakshaver ønsker å benytte seg av muligheten for forenklet godkjenning etter plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav b, vil tiltakshaver måtte argumentere for hvorfor kommunen bør fravike avstandskravet. Det kan likevel ikke oppstilles like strenge krav til argumentasjon som ved dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2. Kommunen vil i slike tilfeller måtte foreta en interesseavveining mellom hensynet til nabo og hensynet til tiltakshaver. Derimot, hvis det aktuelle tiltaket kan plasseres et annet sted slik at man unngår eller i vesentlig grad reduserer ulempene som påpekes av nabo, vil dette kunne være et sterkt argument for ikke å godkjenne plassering etter plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav b.»

Nabohensyn, samt generelle hensyn til terrengtilpasning og gode boligtomter, vil være tungtveiende i en slik vurdering. Herunder må det i denne saken også legges betydelig vekt på at reguleringsbestemmelsene nettopp er svært tydelige på hvor viktig det er at alle tiltakene tilpasses til terrenget, og ikke omvendt. Dette omfatter følgende bestemmelser:

- § 2 – Krav til å inngi utomhusplan som viser bl.a. forstøtningsmurer. «Det skal legges vekt på at tomtene skal gis en tiltalende utforming og beplanting.»
- § 3.3 – «Det må legges stor vekt på bebyggelsens utforming og plassering slik at bygninger får en god landskapsmessig plassering.»
- § 3.4 – «Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen.»
- § 3.7 – «Kommunen skal ved behandling av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme gruppe får en harmonisk utforming.»

Det kan også vises til de opprinnelige bestemmelsene i hovedplanen, hvor det bl.a. var påpekt at bygningsrådet *«skal påse at områdene får en enhetlig bebyggelse som er godt tilpasset terrenget»*.

Denne side vil videre vise til Grimstad kommunes estetiske veileder. Se nærmere i punktet nedenfor om visuelle kvaliteter.

En eventuell interesseavveining etter § 29-4 tredje ledd, og kommunens interesseavveining etter § 29-4 første ledd som uansett må utføres, må derfor legges stor vekt på at en slik stor oppfylling og forstøtningsmur som her forutsettes, vil medføre store naboulempen, er dårlig tilpasset terreng og landskap, og kommer i direkte motstrid med flere reguleringsbestemmelser som nettopp skal ivareta slike hensyn og kvaliteter. Slik denne side ser det, vil kommunen altså ikke kunne godkjenne plassering av slik forstøtningsmur og oppfylling helt i nabogrensen, da dette krever dispensasjon og ikke er et mindre tiltak. Under enhver omstendighet vil det være en urimelig skjønnsutøvelse i strid med relevante hensyn, dersom kommunen skulle tillate slik plassering.

I alle tilfelle bør kommunen pålegge en endret plassering i medhold av § 29-4 første ledd første punktum.

5. Visuelle kvaliteter og manglende tilpasning til terreng - § 29-2

Det følger av pbl. § 29-2 at ethvert tiltak skal *«prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering»*. Det kan videre vises til TEK17 § 8-10, som bestemmer at:

«(1) Byggverk skal ha god terrengmessig tilpasning ut fra hensyn til god arkitektonisk utforming, visuell kvalitet, naturgitte forutsetninger, sikkerhet, helse, miljø, tilgjengelighet, brukbarhet og energibehov.

(2) Byggverk skal plasseres slik at det tas hensyn til lys- og solforhold, samt lyd- og vibrasjonsforhold.»

Etter vår vurdering viser tegningene vedlagt nabovarselet svært liten grad av tilpasning av tiltaket til terrenget og til eksisterende bygde og naturlige omgivelser. Det er våre klienters håp at tiltakshaver på bakgrunn av merknaden vil kunne omarbeide foreslåtte tiltak slik at det oppfyller estetiske krav og krav til «god terrengmessig tilpasning».

Dersom tiltaket ikke blir endret i forhold til det som fremgår av mottatte nabovarsel, vil denne side gjøre gjeldende at søknaden slik den foreligger bør avslås i medhold av § 29-2 (som er egen avslagshjemmel).

Denne side vil anbefale bygningsmyndigheten å gjennomføre befarings.

I sammenheng med kravet til terrengtilpasning mv., vil denne side også fremheve Grimstad kommunes estetiske veileder med retningslinjer. Det vises herunder til de estetiske retningslinjene punkt 1 og 2:

- 1 **Naturgrunnlaget**
Naturgrunnlaget i landskapsformer, geologi og vegetasjon skal respekteres. Det skal legges avgjørende vekt på å bevare heiene, landskapssilhuettene og karakteristiske naturformer i boligfelt og i og omkring byen. Plassering av bygg på skrenter og åskammer skal unngås.
- 2 **Estetisk redegjørelse**
Alle plan og byggesaker skal tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn i forhold til seg selv, til nære omgivelser og til fjernvirkning (jfr. PBL§74.2). Kommunen kan kreve særskilt estetisk redegjørelse for alle typer saker, dersom en finner grunn til det.

Det vises videre til krav og vurderingskriterier for boligområder, inntatt på side 32:

Krav til kvalitet

Koller, heier og naturlig vegetasjon skal gi naturlige rammer for utbygging. Flatsprenging av store arealer bør unngås. Veiskjæringer skal gis en god landskapsmessig tilpasning. Det skal legges vekt på den estetiske siden ved infrastrukturen i boligfelt, slik at det blir avsatt arealer til beplantning, friområder og lekeplasser. Høye forstøtningsmurer mellom 2 og 4 m med grovt tilpassede steinblokker bør ikke tillates. Det utarbeides maler for murer slik at en får et helhetlig preg i materialbruk og utforming. I landskapsplan for boligfelt skal det også avsettes arealer for skjermet lagring av båter, tilhengere, campingvogner og lignende. Gjeldende regel er minimum to parkeringsplasser pr. bolig på egen grunn. I rekkefølgebestemmelsene skal infrastruktur, lekeplass og fellesområder opparbeides før boligfeltet tas i bruk. Felles områder for håndtering av husholdningsavfall og post skal bygges slik at de fremstår som en estetisk og funksjonell helhet. Strømskap, trafoskap skal ikke plasseres tilfeldig, men skjules mest mulig.

Vurderingskriterier

Ved bygging i boligfelt skal byggets utforming vurderes i forhold til byggets eksponering. Grad av fjernvirkning, byggverkets utseende og størrelse i forhold til landskapet, omgivelsene og annen bebyggelse skal vurderes og analyseres.

Dokumentasjonskrav

Ved regulering av nye boligområder skal det utarbeides en landskapsplan. Planen skal ivareta praktiske og estetiske behov. Bygg som kan få fjernvirkning, bryter åsprofiler/silhuetter og som vil bli synlige over et større område, bør få særlig oppmerksomhet i landskapsplanen. Analysen må vise hvilket område bygget vil være synlig fra, samt illustrere utseende sett fra de viktigste betraktnings- og standpunkt.

I reguleringsplandokumentet bør det inngå et krav til kraftleverandører om å dokumentere at ulike installasjoner har fått god formgivning og diskret plassering i forhold til omgivelsene.

Vi ber kommunen særskilt merke seg følgende som er uttalt her om bevaring av koller, heier og naturlig vegetasjon, samt følgende passus:

«Høye forstøtningsmurer mellom 2 og 4 m med grovt tilpassede steinblokker bør ikke tillates.»

6. Flere manglende dispensasjonssøknader

For våre klienter er tiltakets utforming mot deres eiendom naturlig nok det mest sentrale.

Denne side vil likevel påpeke at det fremstår som at det kreves dispensasjonssøknad også tilknyttet bestemmelsene punkt 3.4 og bindende omriss av bygningen på planen, da den østligste boligen tilsynelatende er søkt oppført delvis utenfor dette omrisset.

Videre fremstår det ut fra de mottatte tegningene som at det er forutsatt at nødvendig oppfylling og skråning mot sørøst vil måtte plasseres utenfor tomten, i område avsatt til friareal. Et slikt opparbeidet terrenginngrep antas å ville være i strid med formålet og kreve dispensasjon.

7. Avslutning

Som det fremgår, krever våre klienter for det første at tiltakshaver/søker redegjør nærmere for tiltaket og oversender nytt nabovarsel med bedre tegninger og illustrasjoner.

Videre ønsker våre klienter primært at tiltakshaver vurderer å *endre tiltaket* på en slik måte at det ikke blir nødvendig med en mange meter høy forstøtningsmur i eiendomsgrensen, fortrinnsvis på en slik måte at 4-meters-grensen overholdes for hele tiltaket. De møter gjerne tiltakshaver for å se på mulige løsninger i fellesskap.

Det anmodes om at søker ved eventuell innsendelse av søknaden til kommunen, sender samtidig kopi av hele søknaden hit.

Som nevnt over tas det forbehold om å fremsette ytterligere merknader og kommentarer.

Videre ber jeg om at Grimstad kommune vennligst holder meg som partens representant løpende orientert om kommunens behandling av saken, herunder ved å oversende kopi av alle inn- og utgående dokumenter.

Dersom kommunen planlegger å gjennomføre befaring, bes det om at både Bang Torgersen og undertegnede varsles av kommunen i god tid i forveien, slik at det gis reell anledning til å delta på befaringen.

Med vennlig hilsen
Advokatfirma Hald & Co DA



Oda K. Gravås
Advokat

E-mail: okg@haldco.no

Vedlegg.



