

KSH Consult
Volleveien 18
4879 Grimstad

Grimstad 5 mars 2025

Viser til nabovarsel g.nr 200 og b.nr 843 mottatt 4.3.2025.

Nabovarselet gjelder Riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av leilighetsbygg med 8 leiligheter.

Kommentarer til planlagt bygg med referanse til Reguleringsplan Jørgen Bangsgate 7-11 m.fl. vedtatt i kommunestyret 31.5.2010.

Det er div mangler i nabovarselet som bør utarbeides og sendes ut på nytt. Det gjelder bl.a.: lengder, bredder i tegninger og kartet, universelt tilpassede uteområder. Tomten har helling i 3 retninger med forskjellige høyder, det vises kun et snitt uten sammenheng til høydeforskjellene selv om høydeforskjell mot nord (JørgenBangsgt) er 2 m i byggets lengde retning. Snitt bør utføres fra alle retninger slik at terreng og evt tilpasninger av dette blir tydelig i forkant av tiltaket.

Ref. 2.2. «byggingene skal ligge innenfor angitte byggegrenser». I utsendte plan er bygget over byggegrensen i flere retninger. Det vil bl.a. påvirke tregruppe ref brev fra Fylkesmannen 2017/320 hvor denne er verneverdig samt tidligere dokumentasjon på at røttene til denne er 50 % på nabo eiendom i det området man ønsker å utvide byggegrensen.

Ref. 2.6. «boligens areal over parkering skal ikke overstige BYA 50%». Utsendte plan vurderes til å ikke være i samsvar med bestemmelsen.

Ref 2.8. Parkering er fjernet i sin helhet. Det er også i brudd med reguleringsbestemmelser. Det er blitt et stort problem med parkering på offentlig vei over hele Lauvstø. Det er krevende for skolebarn og spesielt vinterstid i forbindelse med brøyting.

Ref. 1.6./6.3. brann. Tilsendt nabovarsel er ikke tydelig på noen av disse punktene og er bekymringsverdig pga tregruppe.

Ref. 1.4. «Det vises til kommunes estetisk veileder særlig til pkt om fortetting og vurderingskriterier. Utformingen av byggene og uteområdene skal tilfredsstillende estetisk veileder». Jeg mener at byggets veggflate mot sør og nord ikke tilfredsstiller veiledningen som sier at bygningskroppen skal oppdeles i deler for å gi inntrykk av småhusbebyggelse.

Overflatevann situasjonen i Lauvstøbakken er en utfordring. Den øvre delen er privat og er ikke tilkoblet offentlige overvannsnett. Vannmengdene vi har opplevd i de senere årene har ofte gått over kummene, ned bakken og forbi området for bygget. Det bør utredes om det bør gjøres særskilte tiltak for dette for å unngå oversvømmelse.

Jeg mener at dette forslaget ikke er ihht reguleringsplan og har en rekke mangler som nabovarsel. Det må søkes om diverse dispensasjoner fra reguleringsplan, i tillegg til varslede dispensasjon fra kommunens bestemmelser, samt utarbeides et bedre nabovarsel hvor detaljene blir avklart.

Jeg ber om at all korrespondanse vedrørende saken blir sendt på mail selma.kveim@gmail.com pga reisevirksomhet.

Med hilsen



Selma Kveim

Lauvstøveien 5
4876 Grimstad