

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.



05.04.2022 08:04:06 AR483695650

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Nøtlevågen 1, Alver, 5938 SÆBØVÅGEN		
Kommune:	Alver		
Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
472	1	0	0
Eier:	DALE JOSTEIN, DALE ELSE MARIE SKARTVEIT		

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Nytt bygg - Boligformål
Tiltaksformål:	Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Dette varselet gjelder bare for søknad om dispensasjon tegninger og situasjonsplan er utarbeidet som skisser og er ikke å anse som komplette byggemeldingstegninger.

Eventuelt nytt nabovarsel vil bli sendt etter dispensasjonssak er ferdigbehandlet

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

viser til vedlagte søknad om dispensasjon

Begrunnelse:

viser til vedlagte søknad om dispensasjon

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Arealdel av kommuneplan

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: Rune Kristoffersen
E-post: rune.kristoffersen@villanger.no
Telefon: 92685032

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: Villanger & Sønner AS
Organisasjonsnummer: 925580376
E-post: rune.kristoffersen@villanger.no
Postadresse: Kvassnesvegen 45, 5914 Isdalstø

Nabovarselet er signert av

RUNE KRISTOFFERSEN på vegne av VILLANGER & SØNNER AS

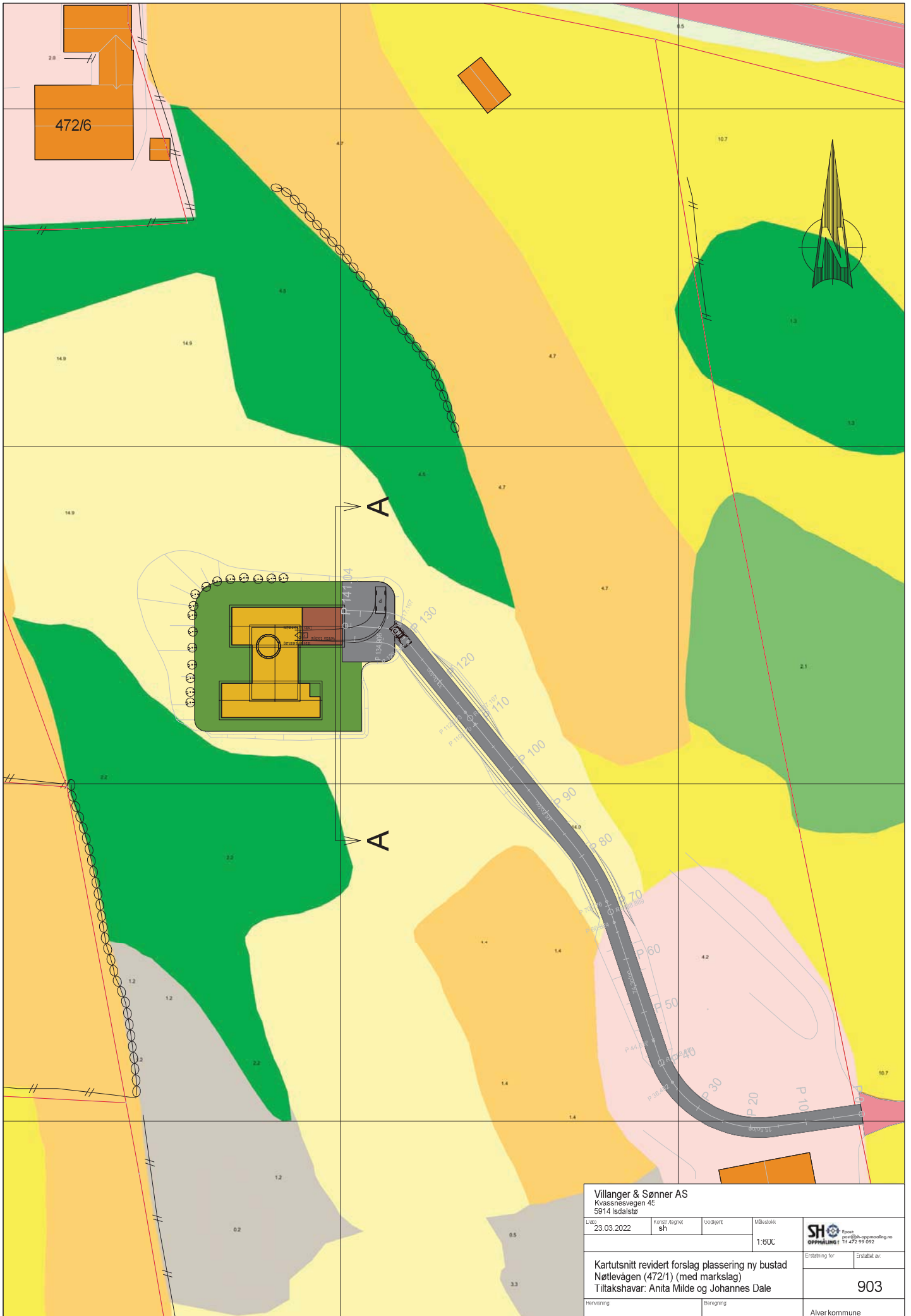
Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

Filvedlegg:

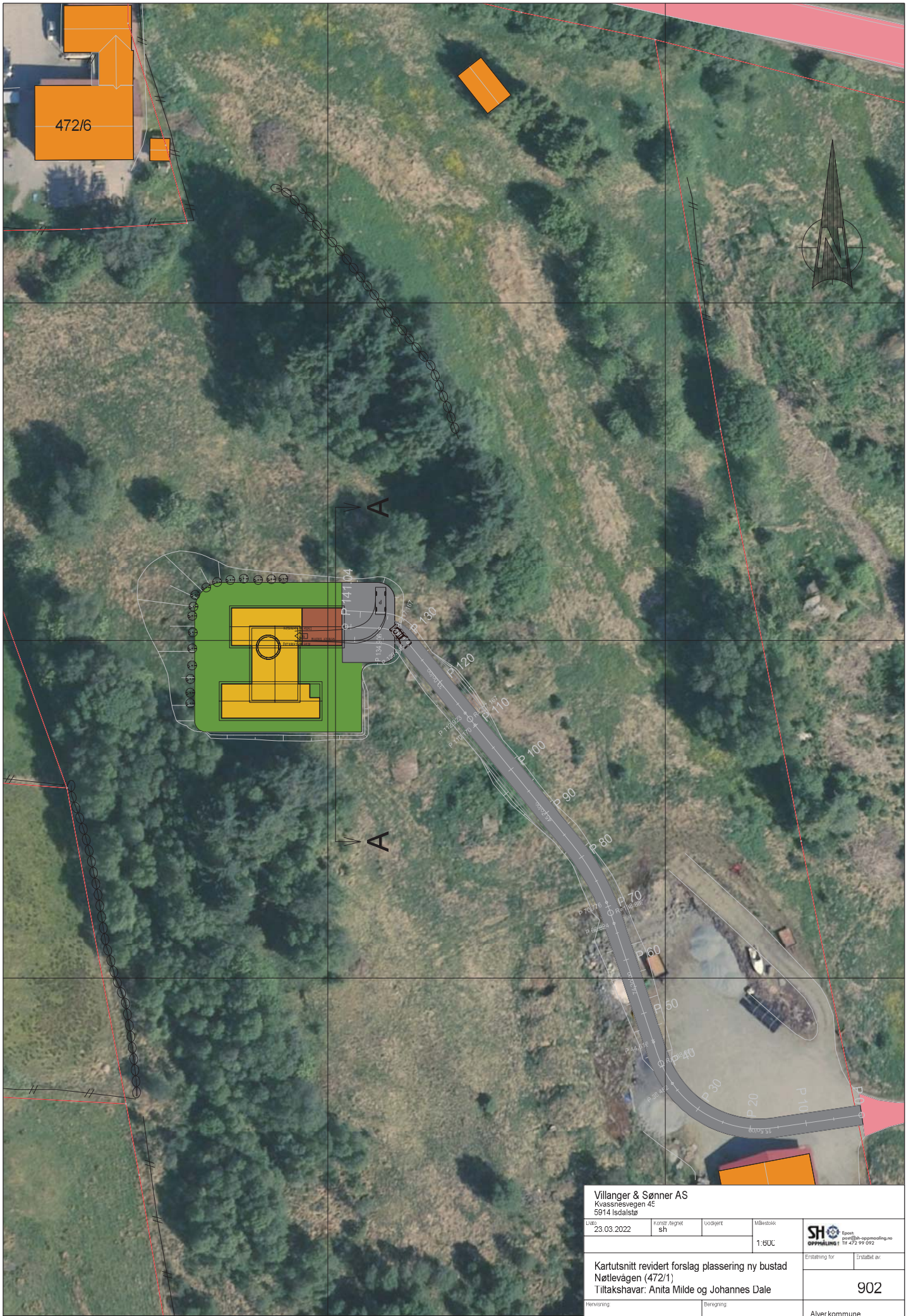
situasjonsplan og illustrasjoner_vedlegg D 1-8.pdf

skisser samlet vedlegg E 1-5_.pdf

søknad om dispensasjon.pdf



Villanger & Sønner AS Kvassnesvegen 4E 5914 Isdalstø			
Dato: 23.03.2022	Prosjekt/Regnet: sh	Løddokument: sh	Målestokk: 1:600
Kartutsnitt revidert forslag plassering ny bustad Nøtlevågen (472/1) (med markslag) Tiltakshavar: Anita Milde og Johannes Dale			Erstatning for: 903
Referansering:	Beregning:	Oppmåling: Epost: post@sh-oppmaling.no Tlf: 472 99 092	
			Erstatet av: AVer kommune



Villanger & Sønner AS Kvassnesvegen 45 5914 Isdalstø			
Dato: 23.03.2022	Prosjekt / tegnet: sh	Løstegent: (empty)	Målestokk: 1:600
Kartutsnitt revidert forslag plassering ny bustad Nøtlevågen (472/1) Tiltakshavar: Anita Milde og Johannes Dale			Erstatning for: Erstatet av: 902
Henvisning: (empty)	Beregning: (empty)	AVer kommune	















Render perspektiv 1

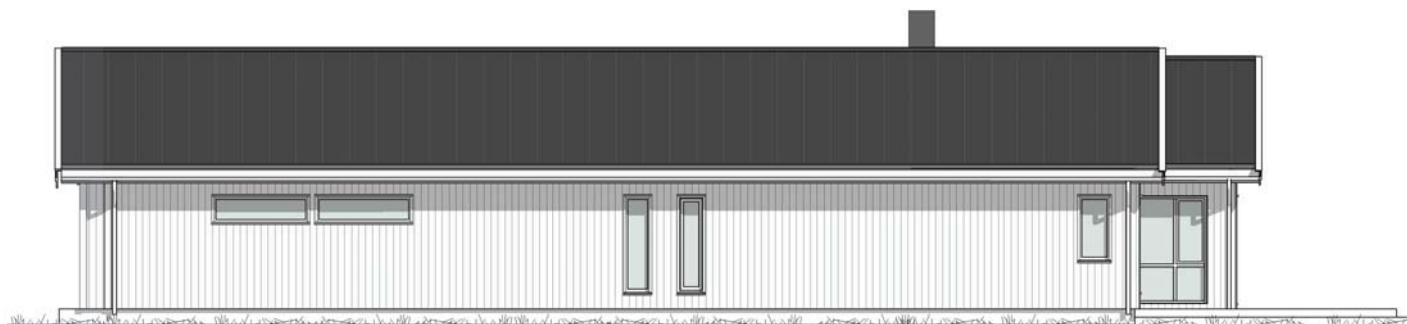


Render perspektiv 2

* Tegningen er på skissestadiet og må ikke brukes i sammenheng med offentlig dokumentbehandling.



Fasade 1



Fasade 2

* Tegningen er på skissestadiet og må ikke brukes i sammenheng med offentlig dokumentbehandling.

MG MESTERGRUPPEN
ARKITEKTER

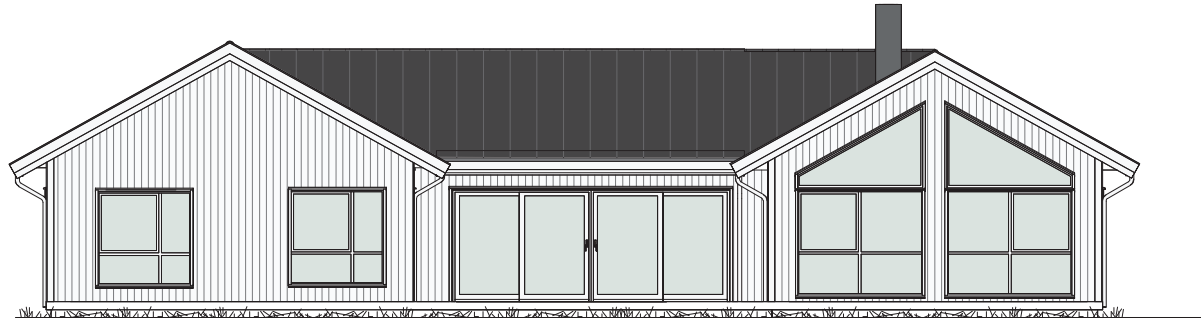


MEDLEM: Anita Milde og Johannes Dale	
TILTAKSHAVER: Villanger & Sønner AS	G.nr/B.nr: 472/1
BYGGEPLASS: Nøtevågen	KOMMUNE: Alver Kommune

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.

TEGN. INNHOLD: Fasader		FORMAT: A3	MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: Lystig		PROSJEKT NR: 20220136	
ARKITEKT:	DATO: 16.02.2022	TEGN: KSS	REV. TEGN.NR.: F42.01

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



Fasade 3



Fasade 4

* Tegningen er på skissestadiet og må ikke brukes i sammenheng med offentlig dokumentbehandling.

MG MESTERGRUPPEN
ARKITEKTER



MEDLEM: Anita Milde og Johannes Dale	
TILTAKSHAVER: Villanger & Sønner AS	G.nr/B.nr: 472/1
BYGGEPLASS: Nøtevågen	KOMMUNE: Alver Kommune

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
------	------	----------	-------

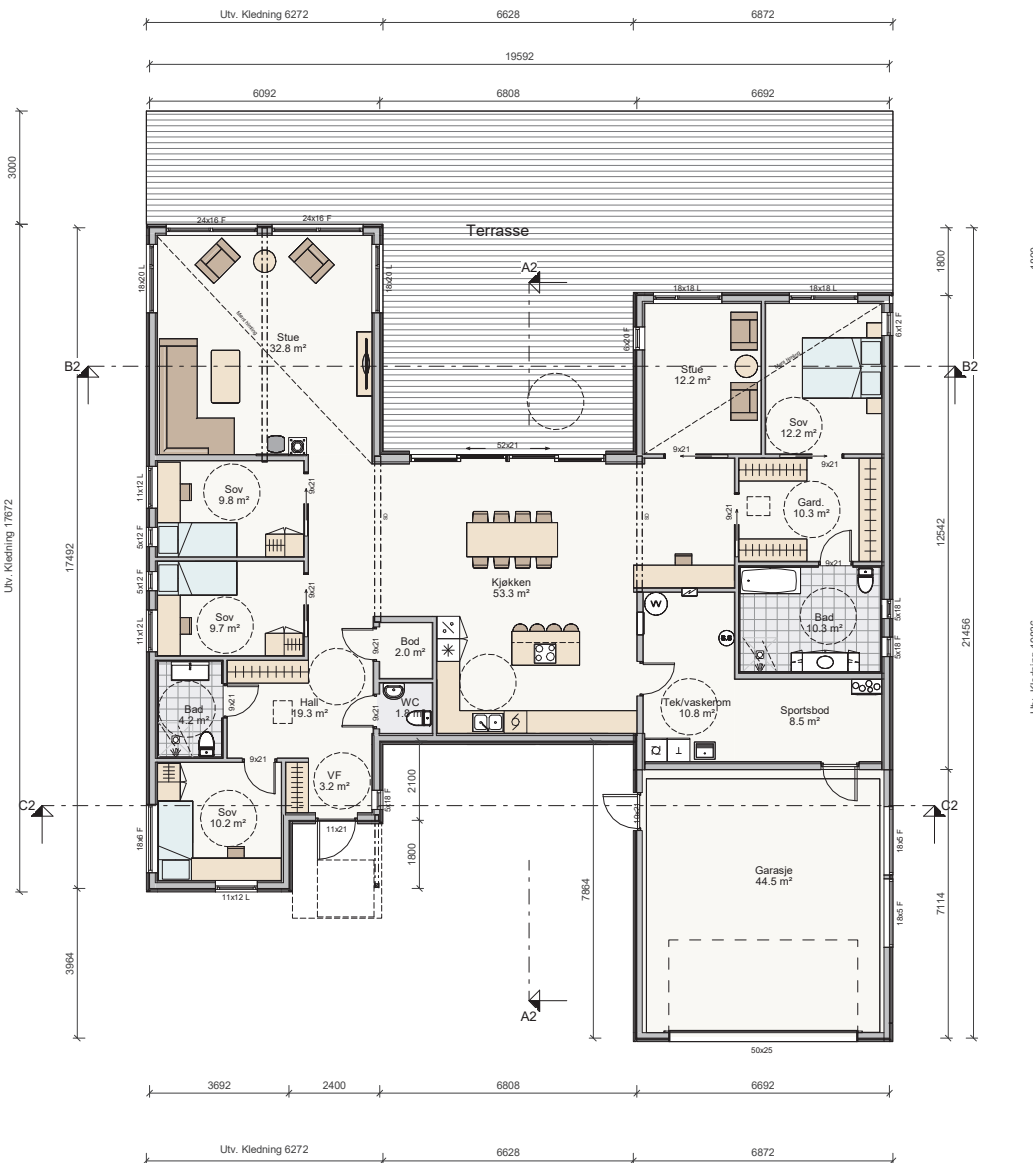
TEGN. INNHOLD: Fasader		FORMAT: A3	MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: Lystig		PROSJEKT NR: 20220136	
ARKITEKT:	DATO: 16.02.2022	TEGN: KSS	REV. TEGN.NR.: F42.02

Fasade 3

vedlegg E 4 av 5

MERKNADER:

- Ikke utført sidemannskontroll iht. MGA sjekklister.
- Arealer oppgitt i tabeller iht. NS3940
- BYA er beregnet til utside kledding / underliggende søyle.
- Bygningsdeler utkraget mer enn 1 meter tas med i sin helhet.
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
- I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2.4m.
- Åpent overbygd areal er ikke medregnet i BRA.
- Målssetting på utside mur / stenderverk, utv. sayler til senter.
- Lystransmisjon beregnet med LT= 0.7
- Statiske beregninger og energiberegning for konstruksjonen er ikke utført.
- Forbehold om endringer av dimensjoner og plasseringer ved detaljprosjektering.
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
- Bolgen må ha enten håndsløkkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
- Plassering av avtrekks-tilluftsentil og kombiboks, kfr. ventilasjonsleverandør.
- For bolig hvor sportsbod ikke prosjekteres tilknyttet bolig, forutsettes sportsbod (5m²) iht. TEK17, fritliggende eller i uthus/garasje, oppført samtidig med bolig.



1. Etasje

Fasade 1

- Symbolforklaring:**
- = Rømningsvei
 - ⊕R = Radonpunkt
 - BV = Bærevegg
 - D = Drager
 - SD = Synlig Drager
 - DIM = Drager i møne
 - SG = Sikkerhetsglass



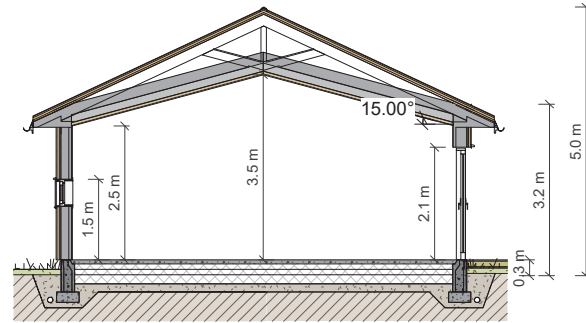
MEDLEM Anita Milde og Johannes Dale	G.m² B.m² 472/4
TILTAKSHAVER Villanger & Sønner AS	KOMMUNE Ålver Kommune
BYGGERKASSE Nøtlevågen	

TEGN. INNHOLD: Plan 01	FORMAT: A2	MALESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: Lystig	PROSJEKT NR: 20220136	TEGN. NR: P22.01
ARKITEKT: 16.02.2022	TEGN.: KSS	REV.:

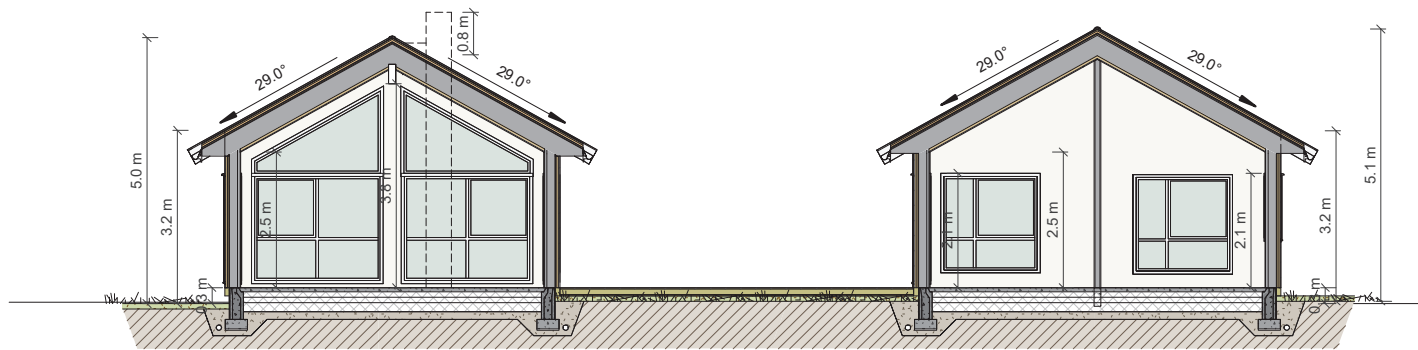
* Tegningen er på skissestadiet og må ikke brukes i sammenheng med offentlig dokumentbehandling.

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

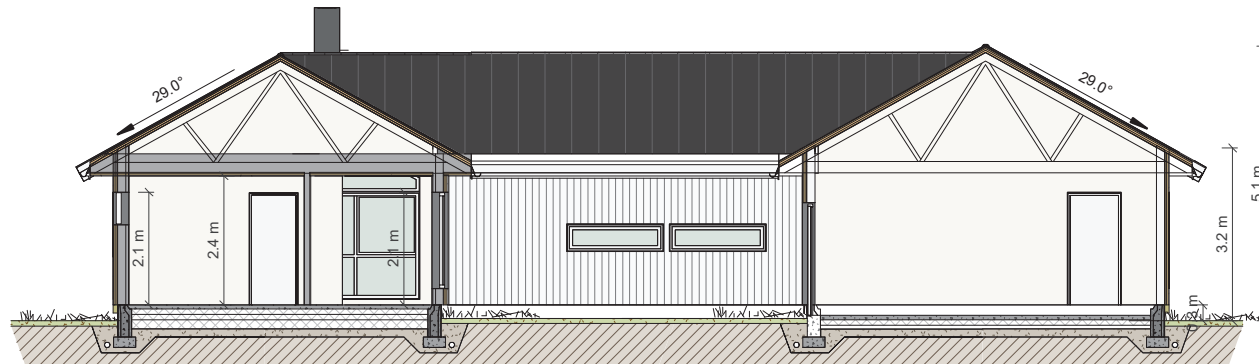
vedlegg E 5 av 5



Snitt A2



Snitt B2



Snitt C2

MERKNADER:

- Ikke utført sidemannskontroll iht. MGA sjekkliste.
- Arealer oppgitt i tabeller iht. NS3940
- BYA er beregnet til utside kledning / underliggende søyle. Bygningsdeler utkraget mer enn 1 meter tas med i sin helhet.
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
- I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.
- Åpent overbygd areal er ikke medregnet i BRA.
- Målssetting på utside mur / stenderverk, utv. søyler til senter.
- Lystransmisjon beregnet med LT= 0.7
- Statiske beregninger og energiberegning for konstruksjonen er ikke utført. Forbehold om endringer av dimensjoner og plasseringer ved detaljprosjektering.
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
- Boligen må ha enten håndsløkkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
- Plassering av avtrekks-tiluftsventiler og kombiboks, kfr. ventilasjonsleverandør.
- For bolig hvor sportsbod ikke prosjekteres tilknyttet bolig, forutsettes sportsbod (5m²) iht. TEK17, frittliggende eller i uthus/garasje, oppført samtidig med bolig.

Arealtabell (BYA)

Areal netto	Areal (m ²)
297.9	298

Arealtabell (BRA) Salgsskisse

Etasje:	Beskrivelse:	Areal (m ²)
Plan 01	Garasje/carport utv. bod	44.5
Plan 01	Primærrom	208.3
Plan 01	S-Bod	9.1
Plan 01	Sekundærrom	3.1
Plan 01	Åpent overbygd areal	3.4
Totalt Areal:		268.3
		268.3

* Tegningen er på skissestadiet og må ikke brukes i sammenheng med offentlig dokumentbehandling.

MG MESTERGRUPPEN
ARKITEKTER



MEDLEM:
Anita Milde og Johannes Dale

TILTAKSHAVER:
Villanger & Sønner AS

BYGGEPLASS:
Nøtevågen

G.nr/B.nr:
472/1

KOMMUNE:
Alver Kommune

REV. DATO REVISJON SIGN.

TEGN. INNHOLD:
Snitt / Arealtabeller

PROSJEKT:
Lystig

ARKITEKT: DATO: 16.02.2022

TEGN: KSS

REV: TEGN.NR.: 20220136

MALESTOKK: 1 : 100

REV: TEGN.NR.: S42.01

**Alver Kommune
Plan og byggesak**

Vår ref.: Rune.K

Deres ref.: g/bnr 472/1

Dato: 05.04.2022

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA LNF FORMÅLET



Eiendom: g/bnr 472/1
Nøtlevågen 1, 5938 Sæbøvågen

Tiltakshaver: Anita Skjelnæs Milde
Tlf: 45427393
Epost: anitasmilde86@gmail.com
Adresse: Nøtlevågen 3B, 5938 Sæbøvågen

Johannes Skartveit Dale
Tlf: 97630711
Epost: johadale89@gmail.com
Adresse: Nøtlevågen 3B, 5938 Sæbøvågen

Ansvarlig Søker: Villanger & Sønner AS
Orgnr: 925580376
Kontaktperson: Rune Kristoffersen
Tlf: 92685032
Epost: rune.kristoffersen@villanger.no

Tiltak

Det planlegges oppføring av enebolig iht vedlagte skisser og situasjonsplan

Forhåndskonferanse

Visert til forhåndskonferanse den 14.08.2020

Referansenr: 20/12414-20/47880

Forord

Tiltakshaver ønsker å bygge et nytt bolighus på gården i forbindelse med et nært forestående generasjonsskifte. Det er i dag 2 bolighus på gården og de bor i kårhuset per dags dato.

Det er en aktiv landbrukseiendom, den nåværende hovednæringen på gården er eggproduksjon med 7500 høner.

Kårhuset

Kårhuset som tiltakshaver bor i nå er et relativt gammelt bygg med grunnmurer fra 1854. Det er modernisert i 1933 og ellers noe oppussing i nyere tid.

Huset har en planløsning som ikke er forenlig med hvordan de ønsker å bo.

Det å gjøre en totalrenovering av huset med så gamle grunnmurer og ellers gammel infrastruktur (vann og spillvann) er ikke en løsning vi mener er forsvarlig.

Alternativet med å rive huset og bygge opp et nytt på samme plassering som kårhuset har i dag har vi også vurdert.

Hovedgrunnen til at dette ikke er en god løsning for oss er de begrensinger som vil være på grunnflaten pga våningshuset/garasjen, veier (til våningshuset, til den gamle driftsbygning/låve og til nabo som bor lenger innover vegen).

Det er også lenger fra driftssenter enn den ønsket plasseringen på nytt bolighus. Med ny plassering, vil det være mye nærmere offentlig vannledning (den eksisterende brønnen kårhuset er tilkoblet har kapasitetsutfordringer og gikk tom flere ganger i 2021).

Våningshuset

Våningshuset er et typisk gårdshus bygd nytt i 1983 med påbygg i 1996 og andre jevnlig moderniseringer.

I våningshuset bor de nåværende eierne av gården og det er ønskelig at de får fortsette å bo i det huset etter generasjonsskiftet.

Det er ønskelig at de forsetter å bo der både med tanke på landbruksdriften og for at de selv ønsker å fortsette å bo i huset de har bygget og hatt som hjem i 40 år.

I den daglige driften i dag deler vi (begge generasjonene) på arbeidet og ser store fordeler med det.

Tiltakshaver som skal overta ønsker å ha annet arbeid ved siden av gården og det vil derfor være svært store fordeler med å ha noen som bor på gården for å hjelpe til i den daglige driften og som en beredskap når vi ikke er på gården.

Eksempler på slike tilfeller vil være:

når det kommer leveranser/ skal hentes ting tilknyttet landbruksdriften i normal arbeidstid, få sjekket ut alarmer som går i driftsbygningen i normal arbeidstid.

Det er også slik i dag at det er enkelt oppgaver hvor vi har behov for å være flere enn to voksne/arbeidere og de da også vil være en svært stor fordel at det blir boende to generasjoner på gården.

Plassering nytt bolighus

Vi mener at det er flere vesentlig grunner for at planlagt plassering av nytt bolighus er den beste løsningen.

Tiltakshaver tenker da ikke bare er den beste løsningen for dem, men for gården og landbruksdriften videre.

Ny plassering vil være ca 100 meter fra driftssenteret på gården.

Vi mener at dette er en ideell avstand med tanke på å ha oversikt og nærhet til driftsbygningen.

Grunner for at de ønsker nærhet til driftsbygningen er:

alarmer knyttet til driften, uvedkommende i eller i nærheten av driftsbygningen, den daglige driften.

Grunner for at de mener at det ikke er ønskelig med mindre avstand enn ca 100 meter er at det til tider kan lukte en del av ammoniakklukt av hønsemøkk.

Tiltakshaver ønsker også noe avstand slik at ikke all trafikk (lastebiler som kommer med kraftfôr og lastebiler som henter egg samt personbiler som kjører bort for å handle egg) som går til driftsbygningen vil komme inn til tunet på et nytt bolighus.

Det er også et poeng at i Kommuneplan for Radøy 2011 – 2023 står det at nye bygg skal primært plasseres i tilknytning til driftssenteret.

Den nye plasseringen har en naturlig utforming som gjør at det ikke er behov for store terrengendringer.

Plasseringen ligger også slik at det ikke er lang distanse for å koble seg til offentlig vann, strøm og fiber.

Det er også en mulighet å koble spillvannet til minirensanlegget som står ved driftsbygningen.

Det må opparbeides ca. 60 meter med ny veg frem til ønsket ny plassering.

Denne veien vil i tillegg til å være tilkomstvei frem til nytt bolighus også med enkle tilpassinger fungere som landbruksveg for å sikre tilkomst til teigen hvor bygg med bygningsnummer 176158786 er plassert.

Denne teigen er i dag sikret tilkomst fra Fv565 med en avkjøring som ikke er god å benytte seg av når en kommer med traktor med påmontert redskap.

Veien og plasseringen av nytt bolighus er også gjort med tanke på å ta minst mulig av det som i NIBO er registret som fulldyrket jord og overflatedyrket jord. Slik at markslaget det hovedsakelig vil ta noe av vil være innmarksbeite. Som en

aktiv landbrukseiendom er det ikke ønskelig å ta av mulig drivbar jordbruksjord og dette er hensyntatt.

Plasseringen på veien og bolighuset ligger slik at det ikke er aktuelt å benytte arealet til noe med driften som er i dag, da arealet ikke er egnet for maskinell høsting eller for å spre ut hønsemøkk maskinelt.

Vei, Vann og Kloakk

Det planlegges etablering av vei fra bolig til eksisterende vei ved driftsbygning. Eventuell søknad om utvidet bruk av avkjørsel vil avklares i dispensasjonssaken ref. referat fra forhåndskonferanse

Rettigheter er sikret for søknad om dispensasjon via vedlagte fullmakt. Erklæring om rettighet for veirett vil tinglyses før søknad om rammeløyve

Vannledning er planlagt tilkoblet offentlig ledning ved driftsbygning, legging av ledninger er sikret for søknad om dispensasjon via vedlagte fullmakt.

Erklæring om rettighet for plassering av ledninger vil tinglyses før søknad om tilkobling og rammeløyve. Uttale fra VA avdeling vedlagt

Avløpsledning planlegges tilkoblet eksisterende renseanlegg ved driftsbygning legging av ledninger er sikret for søknad om dispensasjon via vedlagte fullmakt. Erklæring om rettighet for plassering av ledninger vil tinglyses før søknad om tilkobling og rammeløyve. Uttale fra VA avdeling vedlagt

Søknad om dispensasjon

Iht plan og bygningsloven § 19-1

Søkes det med dette om dispensasjon fra:

kommuneplan Radøy 2011-2023, delrevisjon 2019 § 3.4.1

Beskrivelse

Bestemmelsen det søkes dispensasjon i fra beskriver formålet LNF. (landbruks-, natur- og friluftsliv)

Bestemmelsen skal sikre regulerte områder for planlagt drift og forvaltning.

Begrunnelse

Vi ser det nødvendig med et nytt bolighus for å overta gården og fortsette landbruksdriften.

Selv om tiltaket ikke vil være et landbrukstiltak etter reguleringsformålet vil det samtidig være et landbrukstiltak da i form av at en sikrer videre aktiv drift.

Det er en kjent sak at flere og flere landbrukseiendommer avviker driften og blir i varierende grad stående til forfall.

Hva som er grunnen til denne trenden kan en selvsagt spekulere i, men det kan da ikke være tvil om at det i dag ikke er veldig attraktivt å drive som bonde.

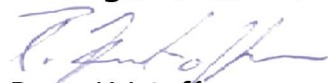
Vi mener derfor at dersom en ikke skal få muligheten til å bo i et hus etter dagens standard vil det være enda en grunn for å ikke ta over en landbrukseiendom.

Oppsummering

Basert på beskrivelser og forklaringer over mener vi at det er klart flere fordeler en ulemper for å gi dispensasjon i denne saken. Og en helt tydelig fordel vil være og holde drift i landbrukseiendommen på tross av generasjonsskifte

Med vennlig hilsen

Villanger & Sønner AS



Rune Kristoffersen

rune.kristoffersen@villanger.no