

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.



29.07.2022 15:07:48 AR500170152

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	, 5955 Lindås		
Kommune:	Alver		
Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
108	138	0	0
Eier:	Bolig & Eiendom AS		

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Nytt bygg - Boligformål
Tiltaksformål:	Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Det varsles herved om oppføring av ny tomannsbolig med tilhørende avkjørsel, murer, parkeringsareal og støyskjerm. Dette nabovarselet gjelder i tillegg til tidligere utsendt nabovarsel, grunnet endring av antall avkjørsler, plassering av parkeringsareal og murer. Det blir nå søkt om én avkjørsel til eiendommen, og parkeringsareal for begge boenhetene blir etablert mot nord. Mur mot sør blir også endret som følge av flytting av parkeringsareal. Vi presiserer at plasseringen og utformingen av tomannsboligen ikke er endret i forhold til tidligere nabovarsel, og det gjøres kun endringer i forbindelse med parkeringsareal, avkjørsel og murer. Det er derfor ikke vedlagt nye fasadetegninger eller profiler for boligen i dette nabovarselet - kun oppdatert situasjonsplan og murprofiler.

Se vedlagte tegninger og situasjonsplan for mer informasjon om tiltaket. Til info er støyskjerm vist med gul stiplede linje i situasjonsplanen.

Vi gjør oppmerksom på at tegninger kan printes ut i feil målestokk. Ta kontakt med Arkoconsult AS ved ønske om å få tilsendt tegninger på papir i riktig målestokk, eller ved spørsmål til nabovarselet.

29.07.2022 15:07:48 AR500170152

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

I reguleringsplanen er det fastsatt byggegrense i plankartet. Byggegrensen er vist mot den kommunale vegen mot øst. Deler av terrassene på tomannsboligen, i tillegg til støyskjermen, er planlagt oppført utenfor denne byggegrensen. Det søkes derfor om dispensasjon.

Formålet med å fastsette byggegrense mot veg er å sikre planlegging, bygging, vedlikehold og drift av offentlige og private veger, slik at trafikken kan gå på en måte som trafikantene og samfunnet er tjent med.

Begrunnelse:

Støyskjermen vil bli oppført i nabogrense mot veg, men slik vi ser det vil det fortsatt være tilstrekkelig buffersone mellom støyskjerm og veg til å ivareta behov for fremtidig vedlikehold og drift av vegen. En godkjent dispensasjon for tiltaket vil heller ikke medføre ulempe for trafikanter eller andre som skal benytte vegen. Ulempen med tiltaket er at det avvikes fra gjeldende reguleringsplan. Fordelene med tiltaket er at tiltakshaver får utnyttet eiendommen i tråd med sin eierinteresse og får skjermet nye boliger fra vegstøy og dermed sikrer tilfredsstillende støyforhold på eiendommen. Basert på dette ser vi ikke at de hensyn bestemmelsen skal ivareta, blir vesentlig tilsidesatt, og vi mener fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Plan- og bygningsloven

Beskrivelse:

Jf. plan- og bygningsloven § 29-4 skal byggverk ha en avstand til nabogrense som er angitt i forskrift eller som minst svarer til byggets halve høyde og ikke under 4m. Omsøkt støyskjerm vil ha høyde på ca. 2m og minste avstand på 1m mot nabogrense mot gbnr. 108/106 og gbnr. 108/126. Etter endring vedrørende parkeringsareal, vil mur i sør også bli plassert nærmere enn 4m mot nabogrense mot gbnr. 108/106. Minste avstand til grense er 1,7m. På grunn av omsøkt plassering av støyskjerm og mur, søkes det om dispensasjon.

Bakgrunnen for regelen om avstand er at man vil sikre lys, luft og åpenhet mellom bygg, samt en viss avstand mellom nabobebyggelse. Se blant annet Direktoratets veilder til SAK10 § 6-3.

Begrunnelse:

I aktuell sak er muren og støyskjermen prosjektert for å gi den nye tomannsboligen tiltstrekkelige uteoppholdsarealer iht. kommuneplanens arealdel - både når det gjelder grenseverdier for støy og størrelse på arealet. Støyskjermen vil også bedre støyforhold på fasadene, og dermed gi bedre bokvalitet. Slik vi ser det vil støyskjermen og muren ikke skape ulemper for naboer i form av mindre lys, luft og åpenhet mellom bygg, som bestemmelsen er ment å ivareta. Støyskjermen vil tilpasses terrenget, og er nødvendig for å oppnå gode forhold på eiendommen. Fordelene med tiltaket er at tiltakshaver får utnyttet eiendommen i tråd med sine eierinteresser, og får skjermet nytt bygg fra vegstøy og dermed sikre tilfredsstillende støyforhold på eiendommen. Muren vil bidra til mulighet for opparbeiding av uteoppholdsarealer som oppfyller gjeldende kvalitetskrav i plangrunnlaget. Basert på dette ser vi ikke at de hensyn bestemmelsen er ment å ivareta blir vesentlig tilsidesatt, og vi mener fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Veglova § 29, jf. § 30

Beskrivelse:

Ny tomannsbolig er planlagt oppført med avstan på ca. 5,7m til midtlinje av kommunal veg (mot vest). Det er ikke vist byggegrense mot aktuell veg i reguleringsplanen, og det er derfor veglova som blir gjeldende. Byggegrensen mot kommunal veg på vedtakstidspunktet for reguleringsplanen var 12,5m fra vegens midtlinje, og det søkes derfor om dispensasjon fra byggegrensen mot kommunal veg. Formålet ved å fastsette byggegrense mot veg er å sikre planlegging, bygging, vedlikehold og drift av offentlige og private veger, slik at trafikken kan gå på en måte som trafikantene og samfunnet er tjent med.

Begrunnelse:

Som begrunnelse for dispensasjonen vil vi først presisere at tiltaket ikke vil medføre økt trafikkrisiko, eller komme i konflikt med fremtidig vedlikehold av vegen. Frisiktsoner vil bli opprettholdt og aktuell veg er en blindvei. For eiendommer som grenser til offentlig veg, og som ikke har fastsatte byggegrenser mot offentlig veg, vil det ofte være vanskelig å utnytt eiendommen på en god og effektiv måte uten behov for dispensasjon etter Veglova. Fordelene med tiltaket er at tiltakshaver får utnyttet eiendommen i tråd med sin eierinteresse og får oppført ny tomannsbolig. Eiendommen blir også utnyttet i tråd med boligformålet i reguleringsplanen, og boligfeltet vil bli mer komplett da en resttomt vil bli opparbeidet med nye boliger. Basert på dette ser vi ikke at de hensyn bestemmelsen skal ivareta blir vesentlig tilsidesatt, og vi mener fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan

Navn på plan: Kolås I

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: Arkoconsult As, Adelin Hanstveit Hjellvik

E-post: adelin@arkoconsult.no

Telefon: 41038820

Merknader til byggeplanene sendes til

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

Søker: Arkoconsult As

Organisasjonsnummer: 918269665

Telefon: 41038820

E-post: adelin@arkoconsult.no

Nabovarselet er signert av

ADELIN HANSTVEIT HJELLVIK på vegne av ARKOCONSULT AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

29.07.2022 15:07:48 AR500170152

Filvedlegg:

A10-1 Situasjonsplan_2.pdf

A30-3 Murprofiler_2.pdf