

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE - FØLGEBREV

Dokument: Følgerev til søknad om rammetillatelse for tiltak i Leknesvegen 23

Tiltakets art: Riving av fritidsbolig og oppføring av enebolig, garasje, forstøtningsmurer og atkomstvei. Se øvrige vedlegg og tegninger for mer informasjon.

Tiltakets adresse: Leknesvegen 23, 5915 Hjelmås

Gnr/Bnr: 196/36

Ansvarlig søker Tungesvik Arkitektur

Forhåndskonferanse

Det ble avholdt forhåndskonferanse 17.12.2019 på Rådhuset i Knarvik. I forhåndskonferansen og i referat fra forhåndskonferansen fikk tiltakshaver orientering om konkrete rammebetingelser for eiendommen, samt vurderinger/merknader til de opplysningene tiltakshaver hadde sendte inn på forhånd.

Noen av de vesentlige vurderingene/merknadene for dette tiltaket er at:

1) tiltaket plasseres på en resttomt, og

- det er derfor naturlig at tiltaket må tilpasses eksisterende og etablert byggestil, og
- tiltaket må i størst mulig grad må tilpasses de naturlige forhold på stedet for å redusere terrenginngrep

2) tiltaket krever søknad om avkjøringstillatelse fra Statens vegvesen (Vestland Fylkeskommune).

3) tiltaket kan kreve dispensasjon fra:

- Plankrav i kommuneplan
- Byggegrense mot sjø
- Støysone mot vei
- Byggegrense mot vei (50 m) Statens vegvesen.

I etterkant av forhåndskonferansen er tiltaket omarbeidet basert på de merknader/vurderinger gjengitt i referat fra forhåndskonferansen. Konkrete eksempler er at tiltaket er endret fra flatt tak, til saltak, og at fotavtrykket er komprimert.

Etter oppfordring i referatet fra forhåndskonferansen har tiltakshaver gjort grundige og gjennomtenkte vurderinger med tanke på utforming og plassering av tiltaket. Vennligst også se dispensasjonssøknad for informasjon om utforming av tiltaket.

Nabovarsel

I henhold til PBL § 21-3 er det sendt ut nabovarsel til alle berørte parter på som vist i tabell under.

Adresse	Gbnr	Nabo/gjenboer	Mottaker av nabovarsel	Sendt/levert	Metode
Leknesvegen 21	195/39	Nabo mot vest	Sigmund Hagesæter og Torill Akselsen	28.07.2021	Kvittering og samtykke signert 29.07.2021
Leknesvegen 27	195/174	Nabo mot øst	Stig Jørgensen og Therese Gangstø Jørgensen	29.07.2021	Kvittering og samtykke signert 13.08.2021
Leknesvegen	195/165	Nabo mot nord	Vestland Fylkeskommune	30.07.2021	Bekreftet mottatt på epost 30.07.2021
Leknesvegen 32	195/165	Gjenboer mot nord-øst	Hege Stokken	29.07.2021	Kvittering mottatt på epost 30.07.2021
Ukjent (beite)	195/6	Gjenboer mot nord-vest	Arne Leiknes Hopsdal	30.07.2021	Kvittering og samtykke signert 13.08.2021

Figur 1 - Oversikt over nabovarsel

Det er pr. 12.09.2021 er det ikke kommet inn noen merknader til nabovarselet.

Tiltaket som søkes om er plassert mindre enn fire meter fra eiendomsgrænse mot gbnr/bnr 195/ 39 og gbnr/bnr 195/174. Det er hentet inn samtykke fra begge grunneiere, som er vedlagt søknaden.

Planstatus

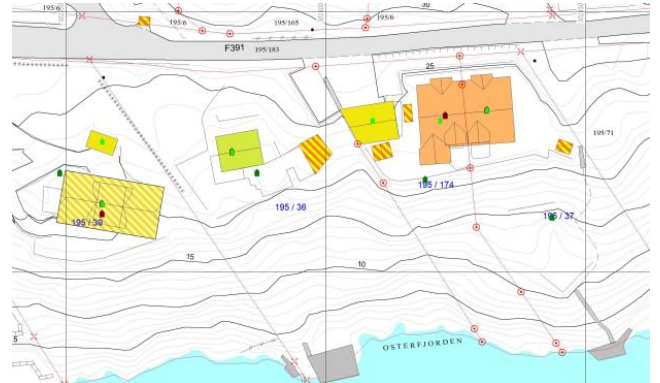
Eiendommen er plassert i et område som fra 1950-tallet har blitt transformert fra å bestå av hovedsakelig fritidsboliger, til i dag å bestå av hovedsakelig boliger.

Eiendommen ligger i et uregulert område, innenfor det som i kommuneplanens arealdel (KPA 2019-2031) er avsatt til boligformål. Etablering av ny bolig er derfor i tråd med KPA sin intensjon for eiendommen.

Utsnitt av KPA 2019-2031



Utsnitt av grunnkart



PBL § 29-2 - Visuelle kvaliteter

«Ethvert tiltak etter kapittel 20 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.»

Utgangspunktet for tiltaket er at eiendommen er en resttomt i et etablert boligområde som vurderes som ganske ferdig utbygd. Det er derfor lagt vekt på at omsøkt tiltak skal stå i stil med eksisterende bebyggelse.



Figur 2 - Dronefoto av dagens situasjon av Leknesvegen 23

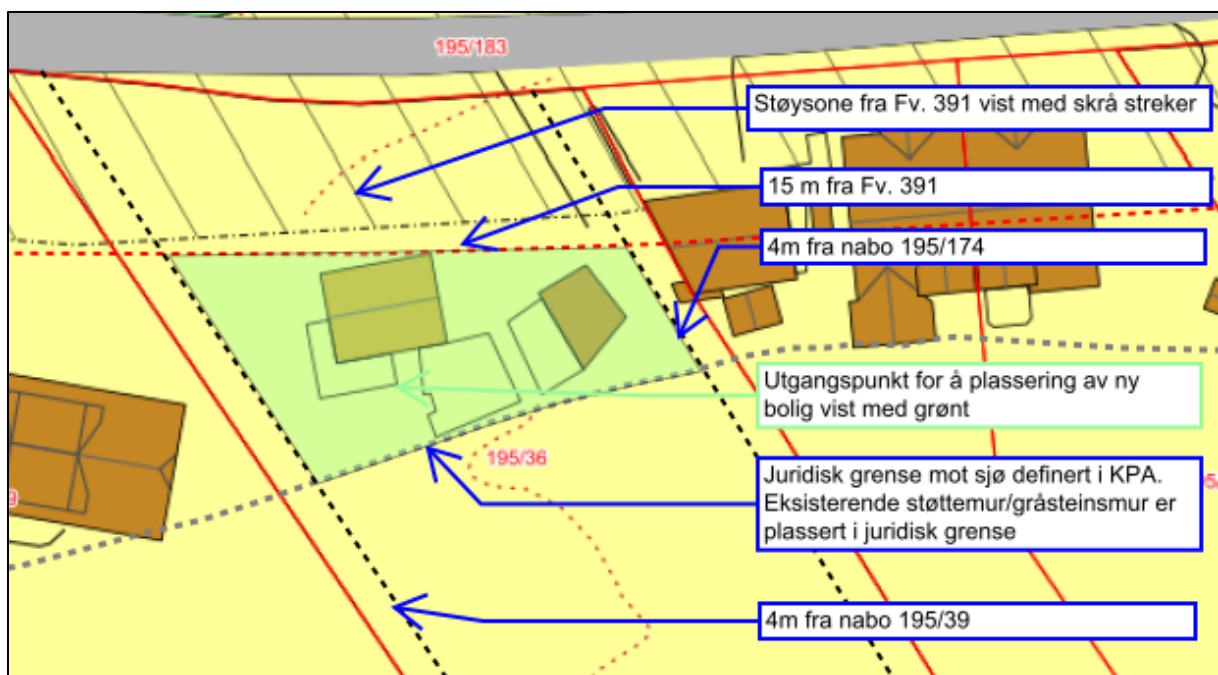


Figur 3 – Figuren viser fasade mot sør for det omsøkte tiltaket

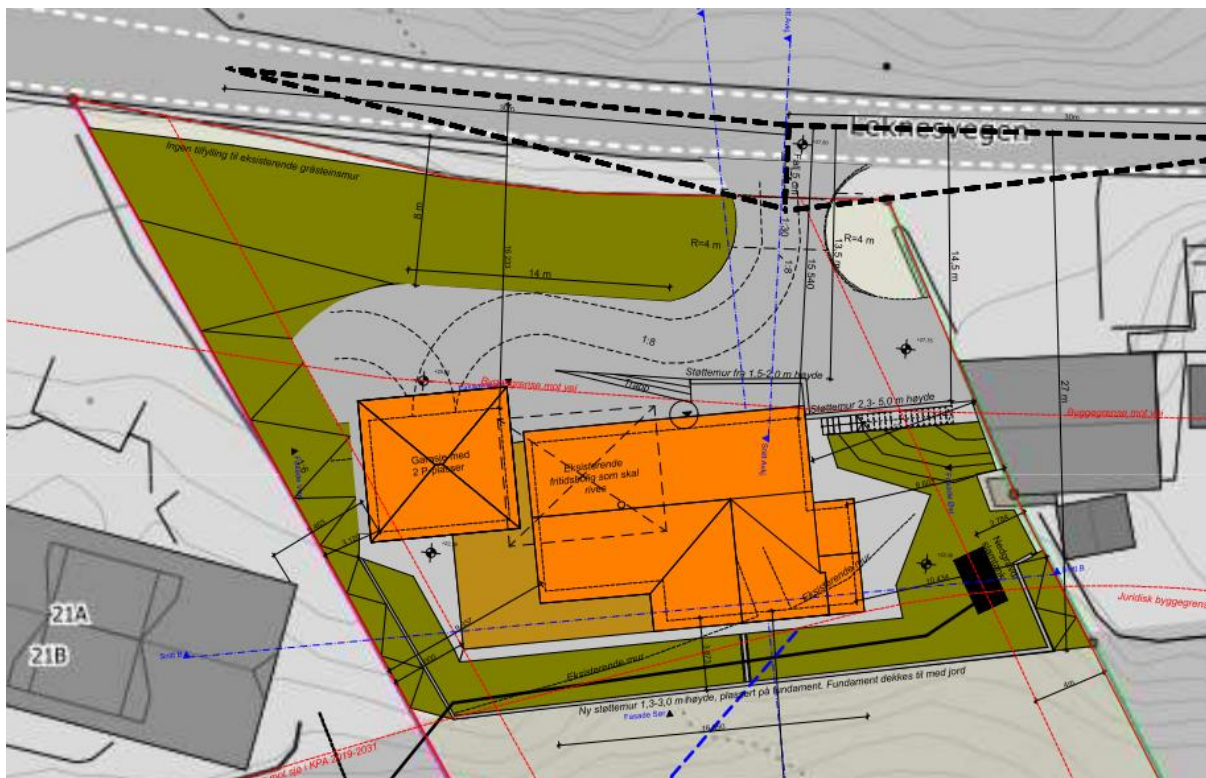
Plassering på eiendommen

Rammebetingelser for plassering av tiltaket er avstand fra Fv. 391 mot nord, både med tanke på avstand og støy, juridisk grense mot sjø mot sør, og avstand til naboer mot vest og øst.

Figur 4 viser utgangspunkt for plassering av ny bolig markert med grønt, når alle rammebetingelser er hensyntatt. Den omsøkte løsningen er i hovedsak plassert innenfor området som er skravert med grønt på figur 4. Mot vest, sør og øst er det nødvendig å gå noe utenfor området som er skravert med grønt. Vennligst se dispensasjonssøknad for mer detaljert informasjon og begrunnelse.



Figur 4 – Rammebetingelser for eiendommen fører til at tiltaket som utgangspunkt må plasseres innenfor område markert med grønt.



Figur 5 - Utklipp fra situasjonsplan som viser omsøkt tiltak.

Dispensasjoner

Det søkes om dispensasjon fra 1) plankrav, 2) avstand til fylkesvei, 3) støysone mot fylkesvei og 4) juridisk byggegrense mot sjø.

Vennligst se dispensasjonssøknad (vedlegg C1) som redegjør i detalj om bakgrunn for at det søkes dispensasjon og begrunnelse for vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt.

Utnyttelsesgrad

Kommuneplan for Lindås 2019 – 2031 setter krav om maks 30 % BYA, maks 400 m² BRA og minimum 200 m² MUA for tiltaket.

BYA for det omsøkte tiltaket er 10 %, BRA er 367 m² og MUA er 290 m².

Utomhusplan

Bolig og garasje er plassert 15 meter fra vegmidte i fylkesvei mot nord.

Garasje er plassert 3,1 meter fra grense mot vest. Garasje skal brannsikres med tanke på avstand til nabo jf. TEK § 11.6. Forstøtningsmur er mindre en 4 meter fra grense. Samtykkeerklæring fra nabo ligger ved søknad.

Nedgravd slamtank samt forstøtningsmur, er plassert nærmere enn 4 meter fra grense mot øst. Samtykkeerklæring fra nabo ligger ved søknad.

Parkering

Kommuneplan for Lindås 2019 – 2031 setter krav om 2 parkeringsplasser for enebolig. Det omsøkte tiltaket har to parkeringsplasser, plassert i garasje.

Vann og avløp

Vann planlegges tilkoblet offentlig vannledning. Se vedlegg Q-3 for egen redegjørelse. Det er også et alternativ sikre vann gjennom tilkobling til eksisterende borehull.

Avløp planlegges med slamavskiller og påkobling til eksisterende utslippsledning til sjø. Erklæring fra nabo foreligger.

Overvann planlegges drenert på egen grunn. Som illustrasjoner i dispensasjonssøknad viser, så planlegges det også å lage en dreneringsgrøft sør-vest på eiendom for å drenere bort vann som kommer fra fylkesveien fra nord.

Støy

Boligen er plassert utenfor støysonen fra fylkesveien mot nord. Se dispensasjonssøknad (vedlegg C1)

Før igangsettingstillatelse

Dersom Alver kommune ønsker mer detaljert informasjon om noen konkrete deler av søknaden, så foreslår vi at det kan settes vilkår som skal være oppfylt før det kan gis igangsettingstillatelse. Dette slik at rammesøknad og tilhørende dispensasjoner kan komme til behandling.