

NORDBØ HYTTETUN : 2 naust og 4 utleigebustader. Rammesøknad

Innhald

Merknader til nabovarsel	1
Kommentarar til nabovarsel.....	2
Analyse	2
Søknadsdokument :	5
Vedlegg :	5
Notat vedlagt nabovarsel	5
Kvittering for varsling	5
Merknad frå Petter Bøe på vegne av fleire	5
Søknadsdokument :	5
Samla situasjonsplan	5
Naust. Plan snitt og fasade gavlvegg mot sjø.....	5
Utleigebustader. Plan, snitt og fasadar	5

Merknader til nabovarsel

Reidun Gundersen Bø bnr. 157, 35 og 104 skriv 16. 10 2021 :

På kart over eiendom ser det ut til at eg eiger det meste av stranda/ fjøra som er tilslutta der det skal oppførast to naust. Er det planlagt å frakte båter via min eiendom til naust? Då burde det så tilfelle vært oppretta ein dialog med meg som er eigar av den eiendommen i forkant. Det vil då vere natulig at utbyggjer får merka tydelige grenser på eiendommene slik at det ikke finnes tvil på eierskap. Synes veiplanlegging er lite opplysende for min del.

Fellesmerknad datert 27. 10. 2021 frå Petter Bø på vegne av

- Reidun Gundersen Bø bnr. 157, 35 og 104
- Terje Bøe bnr. 239
- Alvhild Dahl Heggebø og Terje Heggebø bnr. 110

ligg ved.

Merknaden frå Petter Bø er disponert slik :

1. Innledning
2. Om tiltaket
3. Forholdet til gjeldende arealplan
 - i. Tiltaket utløser krav om detaljregulering
 - ii. Tiltaket er i strid med arealformålene i gjeldende KPA
 - iii. Byggegrense mot sjø
4. Privatrettslige forhold mv.
5. Visuelle kvaliteter

6. Oppsummering

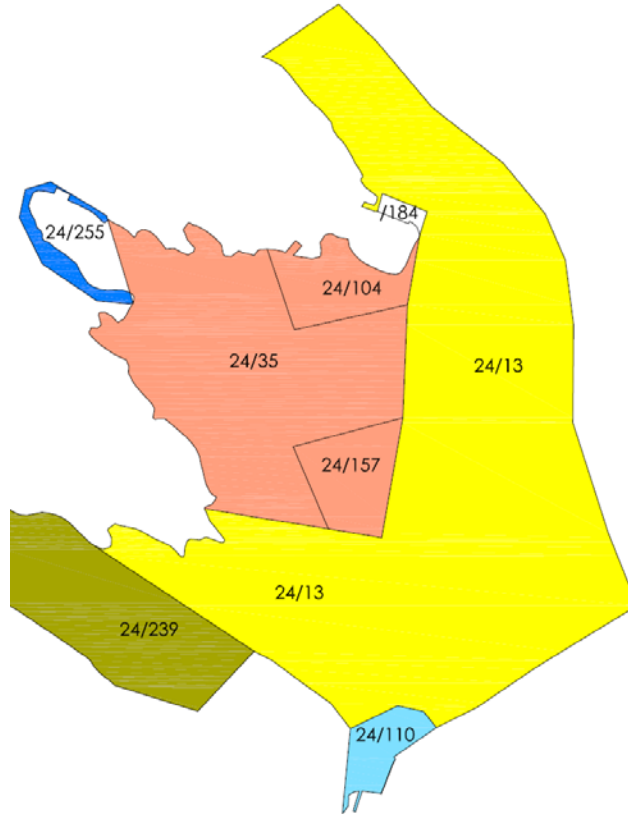
Kommentarar til nabovarsel

- A. Prosjektet er i prinsippet klarert på overordna plannivå (kommuneplan)
- B. Det er i rammesøknaden vektlagt å presentera relevante problemstillingar og løysingar på ein enkel og forståeleg måte med fokus på rasjonell etappevis gjennomføring.
- C. Merknadene bekreftar at omsøkte rammer er tilfredsstillande omtalt, illustrert og forstått.
- D. Alle omsøkte tiltak ligg på tiltakshavars eigen grunn og det er ingen tvil om tiltakshavars rettar på eigen grunn
- E. Utskiftingskart frå 1926 lagt under samla situasjonsplan illustrerer eldre vegar og dokumenterer tiltakshavars strandline - og feil i det offentlege kartverket : (sjå etterfølgjande analyse)
- F. Klagarane hevdar vegrettar på tiltakshavars grunn og bruksrettar til etablerte veganlegg. Tiltakshavar trekker ikkje etablerte rettar i tvil, og vil syta for at tredjemannsinteresser vert vel ivareteke.
- G. Klagarane lyt akseptera at eksisterande veganlegg på tiltakshavars grunn vert omlagde og at fordelar (betre og kortare veg) og ulemper vert oppgjorte etter skjønn eller takst
- H. Det er etter tiltakshavars oppfatning ikkje reelt behov for regulering og heller ikkje reelle behov for dispensasjonar
- I. Illustrasjonane i notat vedlagt nabovarsel dokumenterer at det visuelle er tilfredsstillande ivareteke.

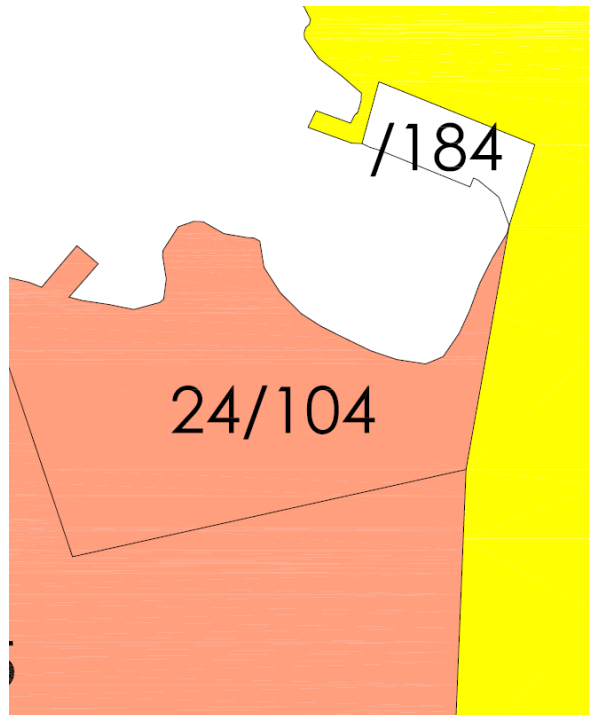
Analyse



Eksisterande situasjon (Norgeskart)



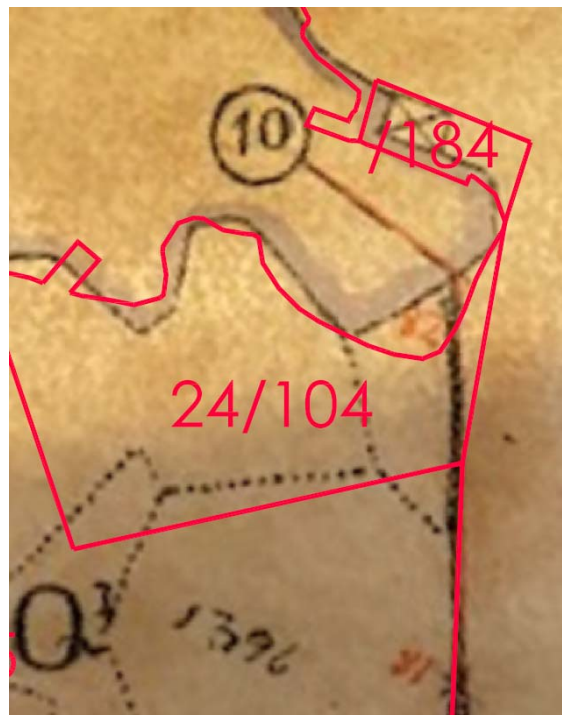
Berørte parsellar med grenseliner registrert i offentlig kartverk
 Blått : matrikulert sjøareal omkring bnr. 255



Detaljar inst i Kleivvågen :
 (Strandlina på bnr. 13 er i det offentlege kartverket 0,89 m lang)



Utskiftingskart frå 1926 lagt under noverande grenseliner i offentlig kartverk



Detaljar inst i Kleivvågen



Samla situasjonsplan - med utskiftingskart frå 1926 under.

Søknadsdokument :

Søknadsdokumenta er ikkje endra etter nabovarslinga

Vedlegg :

Notat vedlagt nabovarsel

Kvittering for varsling

Merknad frå Petter Bøe på vegne av fleire

Søknadsdokument :

Samla situasjonsplan

Naust. Plan snitt og fasade gavlvegg mot sjø

Utleigebustader. Plan, snitt og fasadar

Notat 121021 / VM : Vedlegg til nabovarsel - sendt via e-torget (Norkart) og Altinn

NORDBØ HYTTETUN : 2 naust og 4 utleigebustader.

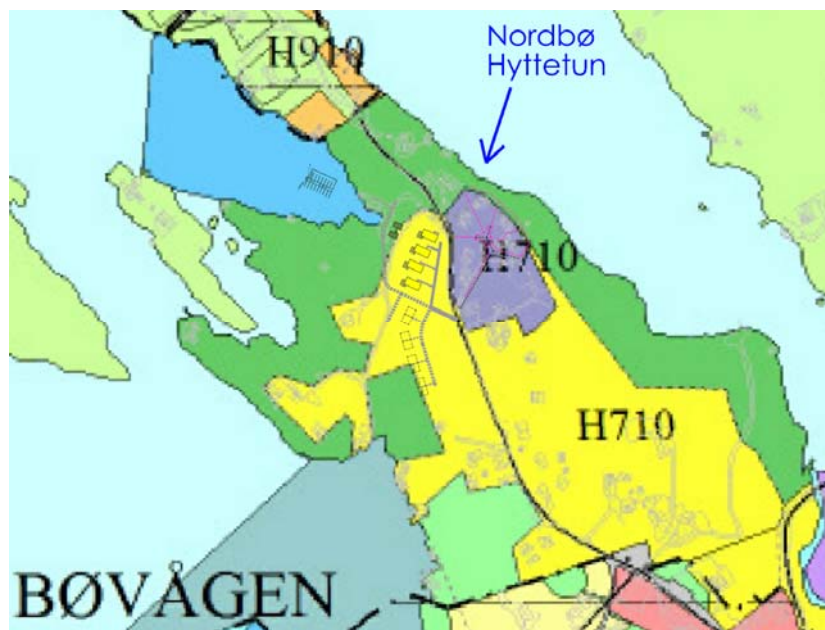
Rammesøknad

Innhald :

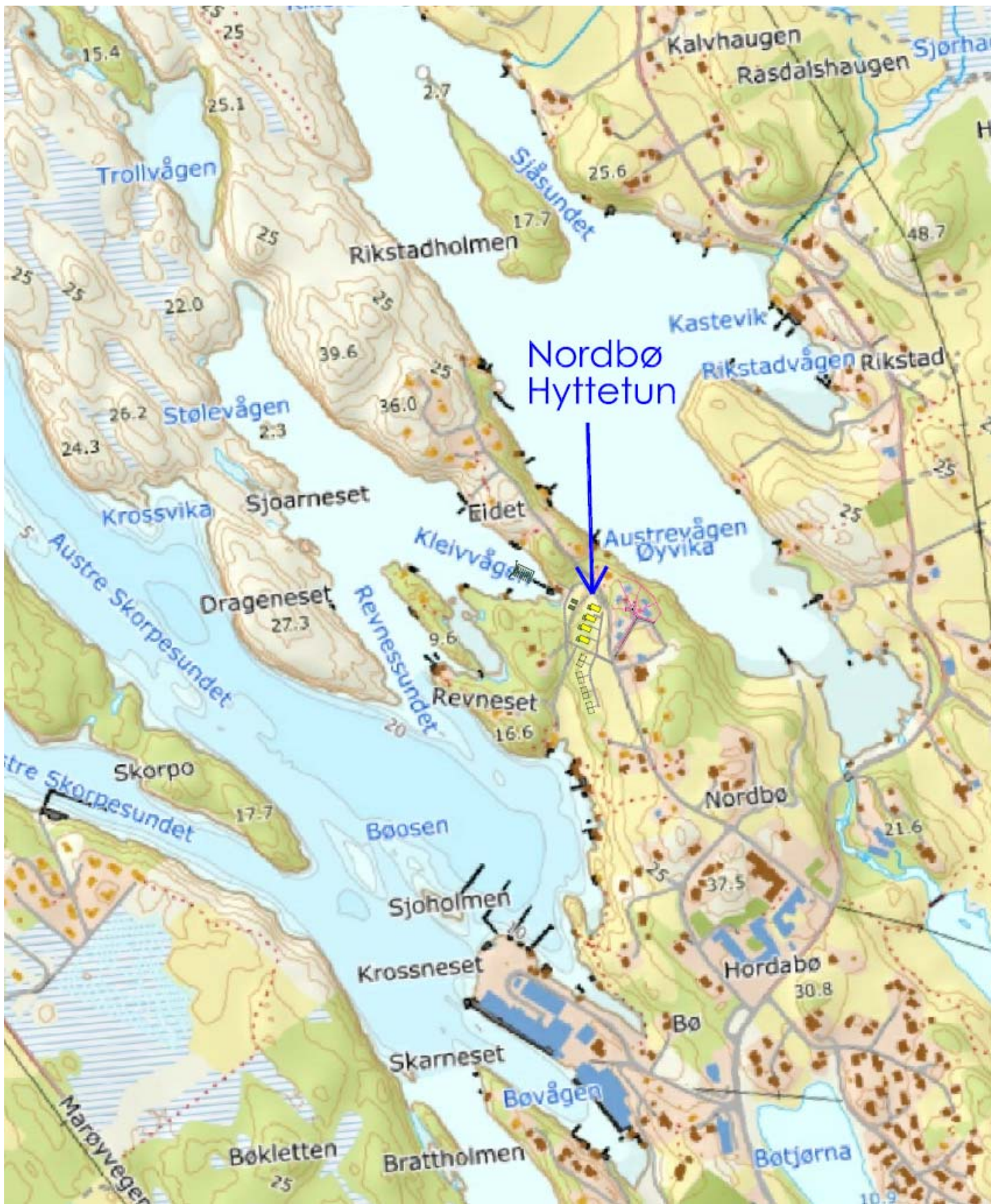
Tiltaket omfattar	1
Samla situasjonsplan	3
Omsøkte rammer	3
Naust	4
Utleigebustader.....	4
Arealbruk og eventuelle tomtegrenser	6
VVA (veg, vatn og avløp)	6
Utnyttingsgrad.....	6
Illustrasjonar.....	7
Igangsetting	10
Dokument (vedlagt).....	10
Samla situasjonsplan	10
Naust : plan og snitt/fasade	10
Hytter : plan, snitt og fasadar.....	10

Tiltaket omfattar

2 naust og 4 utleigebustader med tilhøyrande vegar og tekniske anlegg

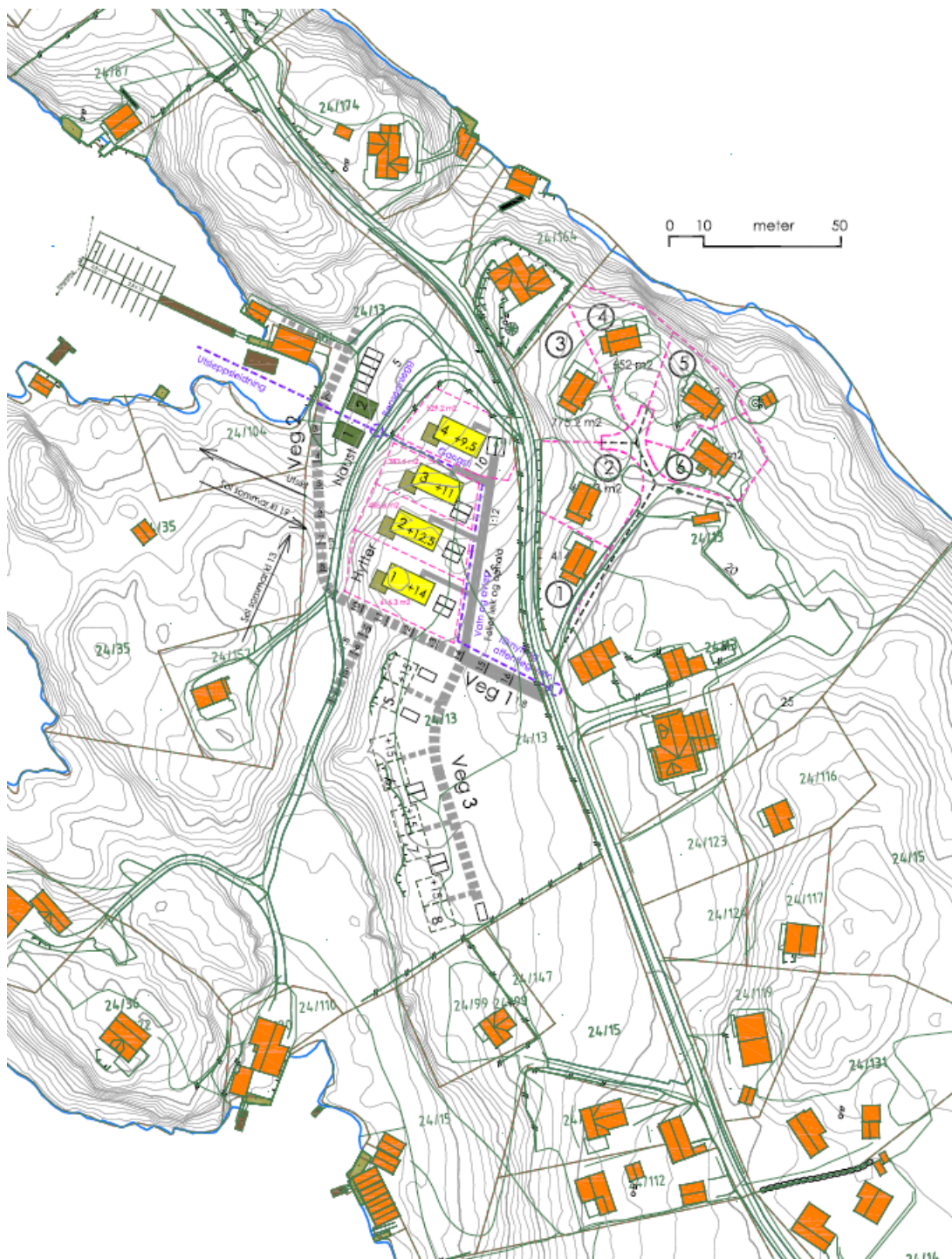


utsnitt av kommuneplanen



Oversiktskart

Samla situasjonsplan

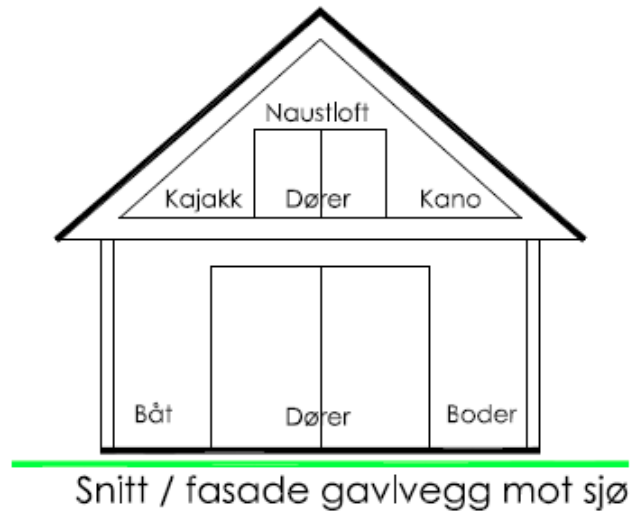
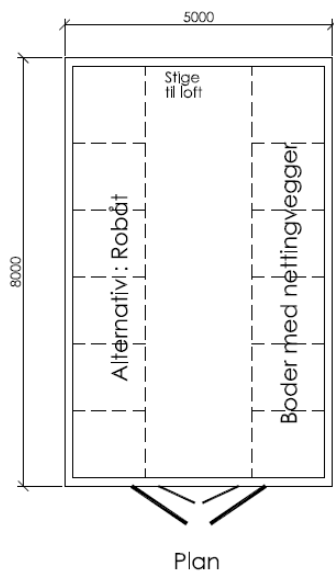


Situasjonskartet viser også omsøkt deling i eksisterende hyttetun og forlenging av flytebrygge.

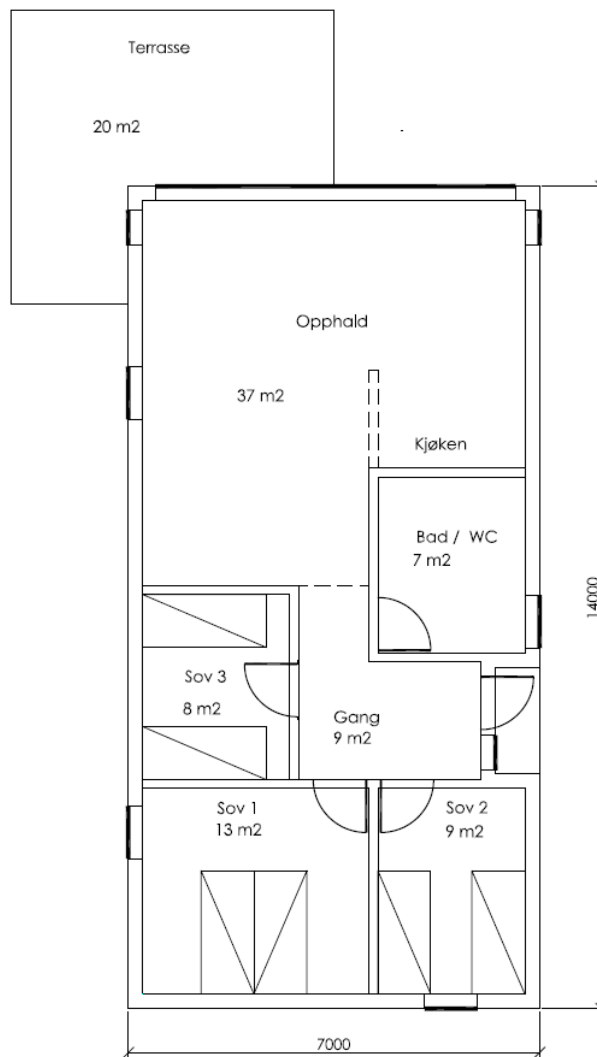
Omsøkte rammer

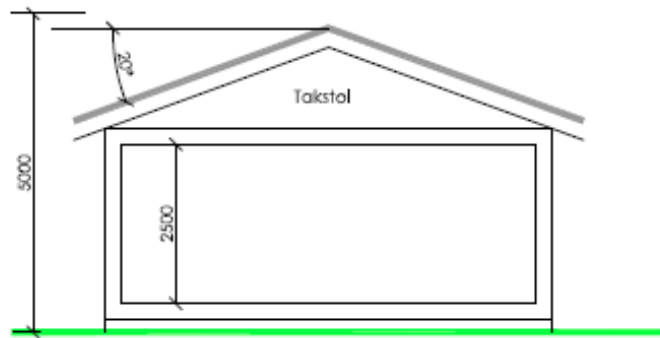
Det vert søkt om rammeløyve for enkeltvis oppføring av bygg med volum og form om lag som skissert og illustrert på samla situasjonsplan, med tilhørende tilretteleggingstiltak (veg, vatn, avløp), gjennomført av sjølvbyggjar, eller byggmeister / entreprenør dersom det (etter byggjeforskriftene) er krav om ansvarlege føretak.

Naust

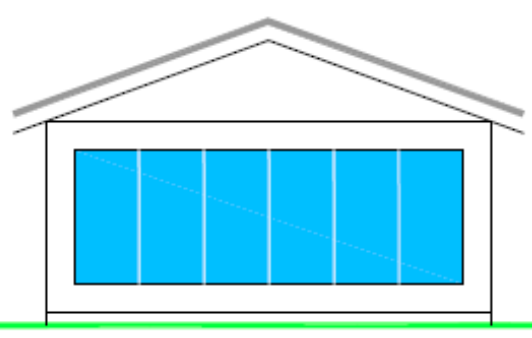


Utleigebustader

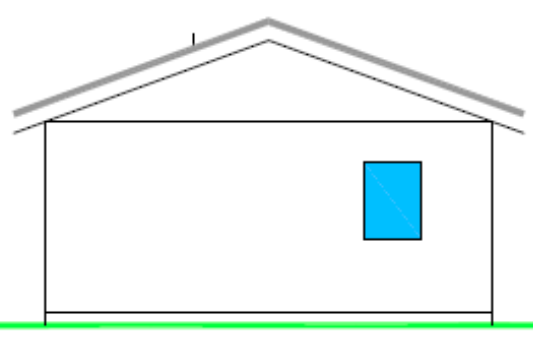




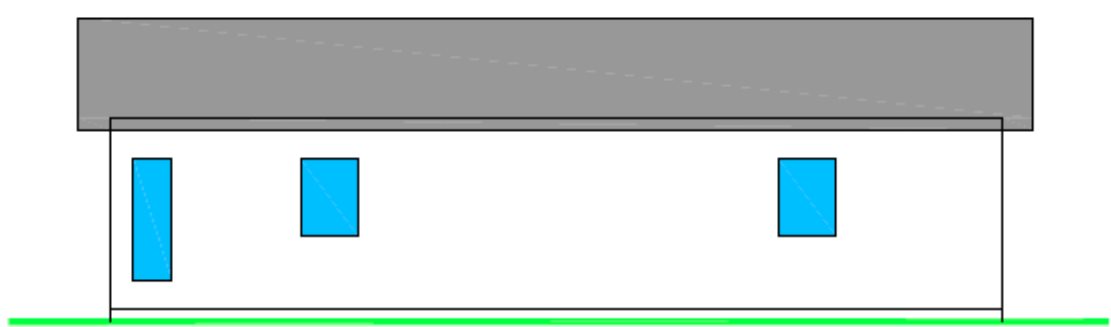
Snitt



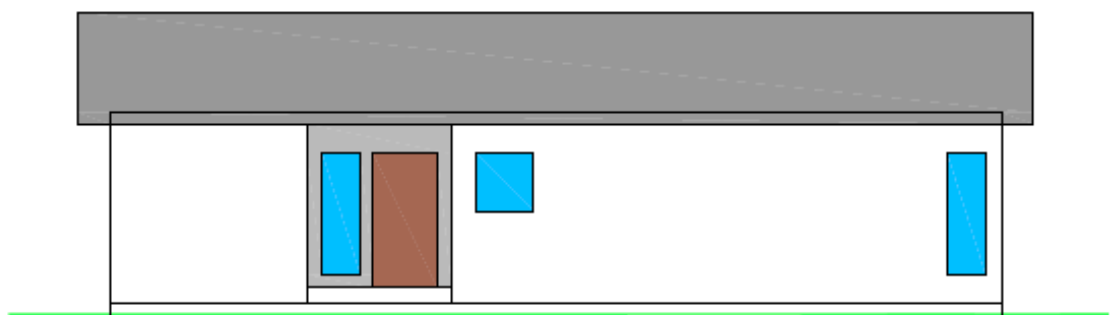
Vest



Aust



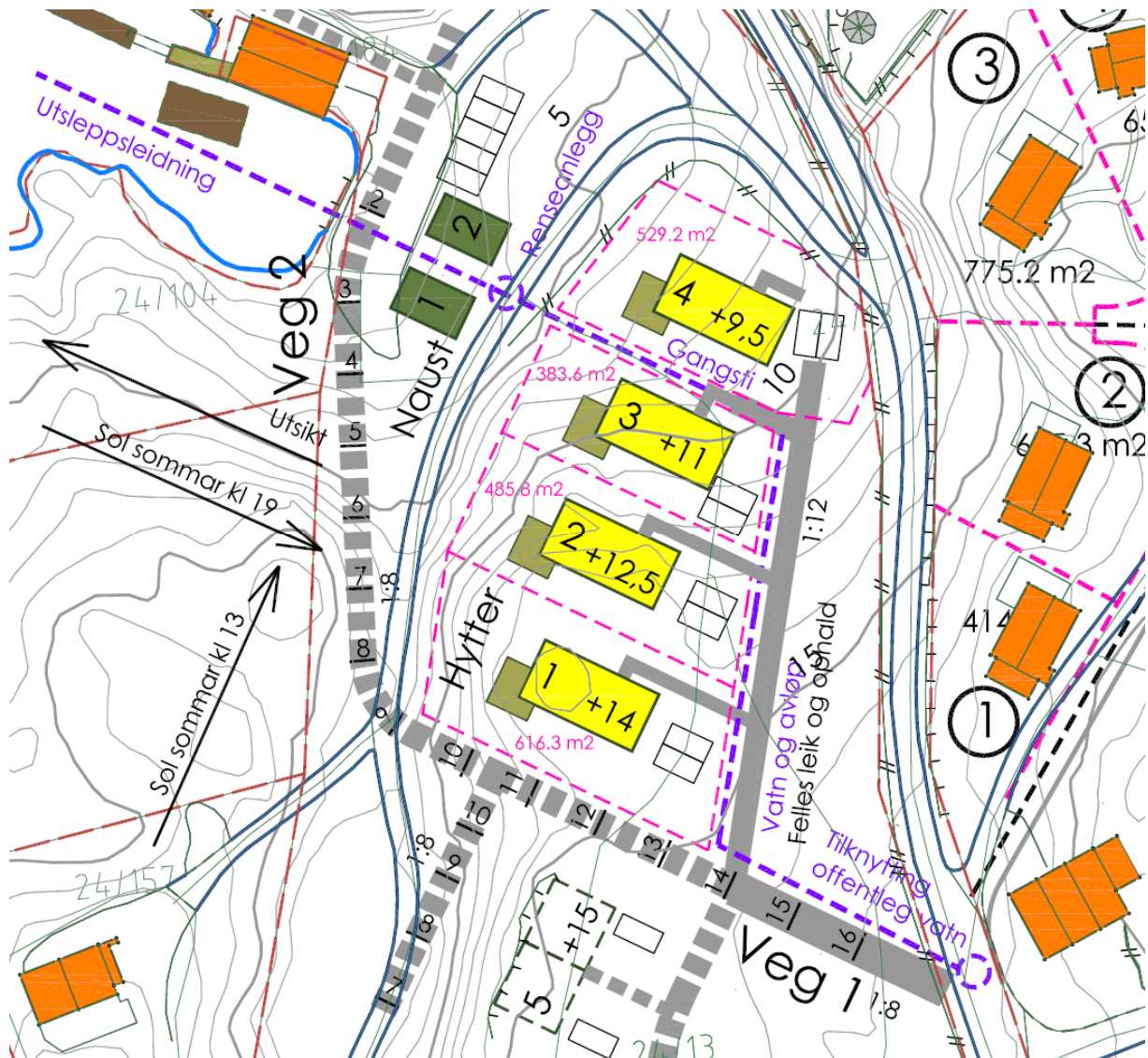
Sør



Nord

Arealbruk og eventuelle tomtegrenser

Tomtegrenser ved eventuell frådelling av tomt er vist med raud stipla strek :



VVA (veg, vatn og avløp)

Veg til utleigebustadene er vist med grå strek. Planlagt vidareføring er stipla. Nausta får i første omgang tilkomst frå eksisterande sjøveg. Vatn og avløp (fiolett stipla strek) følgjer felles veg inn til utleigebustadane

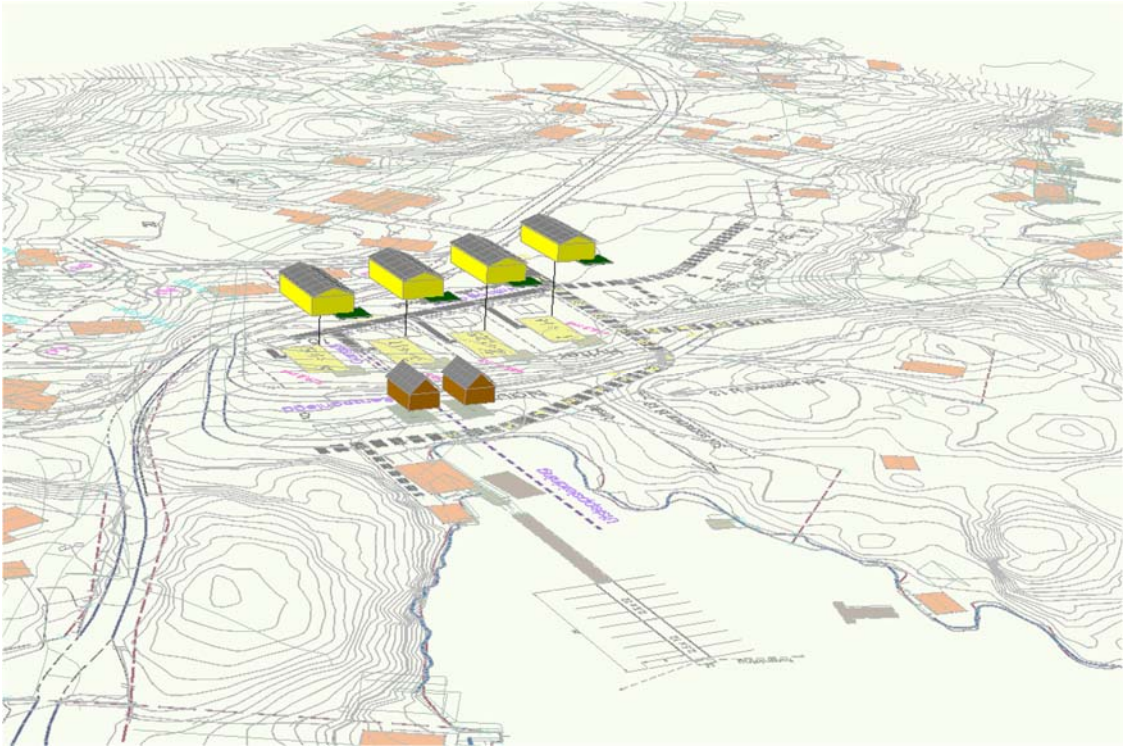
Utnyttingsgrad

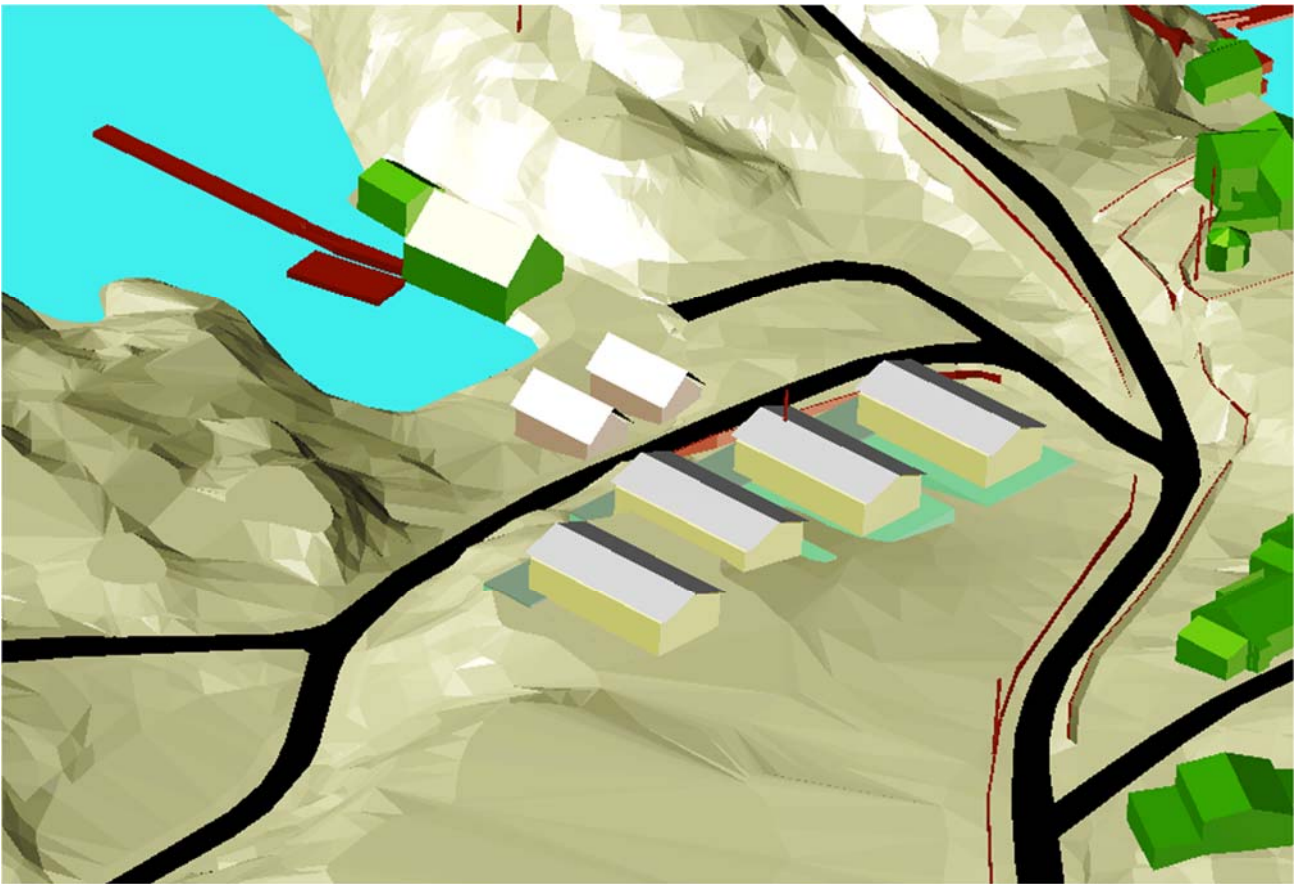
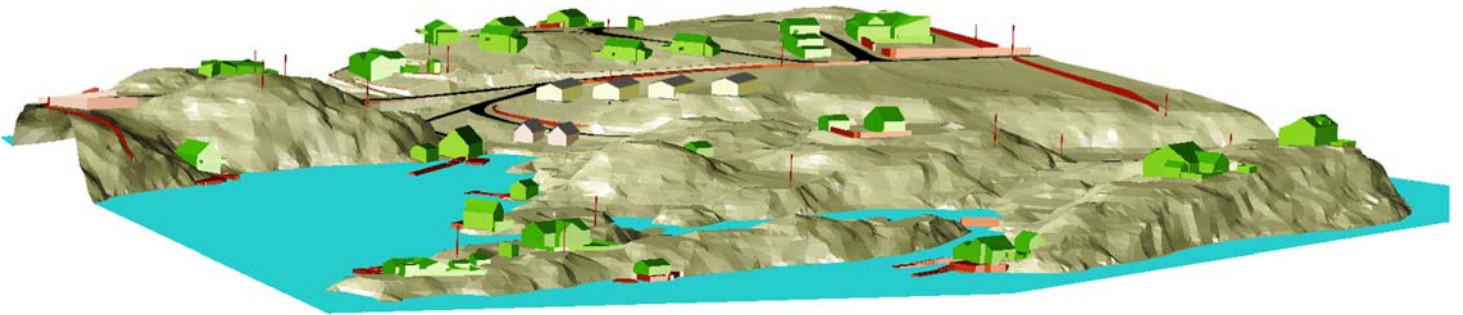
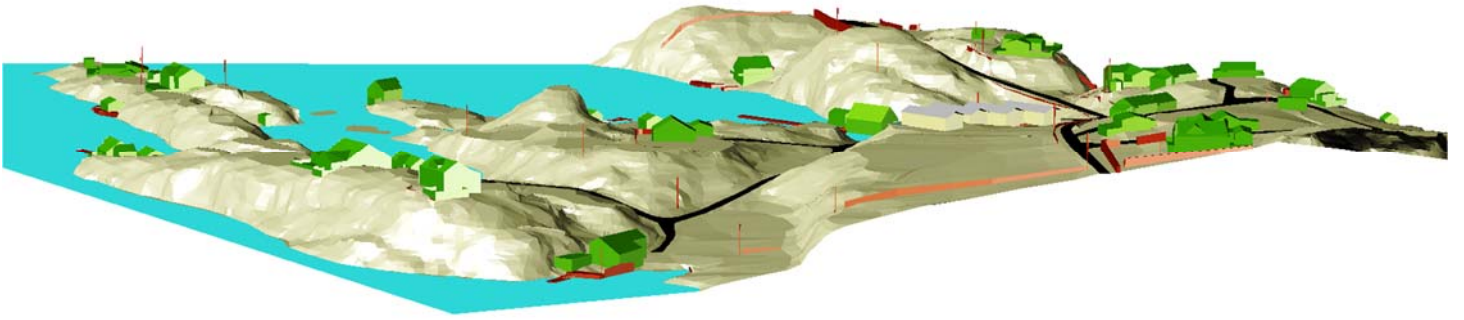
Tomt nr	Areal m2	Bygg og anlegg, m2			BYA	
		Bygg	Terrasse	Parkering	m2	%
1	616	98	20	25	143	23
2	486	98	20	25	143	29
3	386	98	20	25	143	37
4	529	98	20	25	143	27
SUM	2017	392	80	100	572	28

Illustrasjoner



Kartunderlaget ligg her «flatt» (2D, kote 0), planlagde bygg er vist som enkle volummodellar (3D) løfta opp i planlagt høgde (over havet).







Byggjetomta må fyllast opp i nedre delen, her illustrert med eit fundamentvolum (lys grøn farge) lagt 2 meter utafor bygget på alle sider. Oppfyllinga vert 3 -4 meter i framkant av hus 3 og 4.



Igangsetting

Tiltaka vil verta gjennomført etappevis etter søknad om igangsettingsløyve frå sjølvbyggjar eller ansvarlege føretak (byggmeister eller entreprenør) - utan nytt nabovarel så langt det ikkje er vesentlege avvik frå rammeløyvet.

Dokument (vedlagt)

Samla situasjonsplan

Naust : plan og snitt/fasade

Hytter : plan, snitt og fasadar

Kvittering for nabovarsel

Søker: MJØS VIDAR

Altinnreferanse: AR450650051

Eiendom/byggested

Adresse: Nordbøvegen 123, 5937 BØVÅGEN ,

Kommune: Alver

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
424	13	0	0

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet:

Vedleggstype:	Filnavn:
Nabovarsel	Nabovarsel.pdf
Situasjonsplan	Nordbø hyttetun Samla situasjonsplan 121021.pdf
TegningNyFasade	Nordbø hyttetun Utleigebustad plan snitt og fasadar 121021.pdf
TegningNyttSnitt	Nordbø hyttetun Naust plan snitt og fasade gavlvegg mot sjø 121021.pdf
Følgebrev	Nordbø Hyttetun Notat vedlegg til nabovarsel 121021.pdf

Nabovarslingen mislyktes for én eller flere naboer. Se gjennom listen for å finne ut hvilke(n) nabo(er) det gjelder.

Digital nabovarsling vil for eksempel mislykkes dersom naboen ikke kan nå digitalt og ikke har gyldig postadresse, dersom hjemmelshaveren er død og det ikke er foretatt eierskifte, eller dersom eiendommen er registrert på et foretak med ugyldig organisasjonsnummer.

Det er opp til avsender å undersøke om naboen kan nå på en annen måte. Nabovarselet kan enten sendes som rekommandert postsending, overleveres personlig mot signatur fra naboen eller sendes på e-post hvor naboen bekrefter å ha mottatt e-posten. Unntak fra nabovarsel kan gis dersom det ikke er mulig å få tak i eieren. Det er kommunen som avgjør om nabovarslingen er tilstrekkelig i hvert tilfelle. Du kan lese mer om nabovarsling på www.dibk.no/nabovarsel.

Følgende naboer har fått sending av nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Eier/fester av naboeiendom: BÅRD VEIDUNG

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	424	15	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 13.10.2021 15.30.22

Eier/fester av naboeiendom: REIDUN GUNDERSEN BØ

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	424	35	0	0
	424	104	0	0
Nordbøvegen 130, 5937 BØVÅGEN	424	157	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 13.10.2021 15.30.26

Eier/fester av naboeiendom: ASBJØRN BØE

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Nordbøvegen 122, 5937 BØVÅGEN	424	36	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 13.10.2021 15.30.29

Eier/fester av naboeiendom: ODDVAR HAUGLAND

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Nordbøvegen 150, 5937 BØVÅGEN	424	87	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 13.10.2021 15.30.32

Eier/fester av naboeiendom: TONE MERETHE BJORDAL

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Nordbøvegen 149, 5937 BØVÅGEN	424	91	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 13.10.2021 15.30.34

Eier/fester av naboeiendom: AASE ALIPRANTIS

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Nordbøvegen 110, 5937 BØVÅGEN	424	99	0	0
	424	147	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 13.10.2021 15.30.38

Eier/fester av naboeiendom: ØYVIND HAUGLAND

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Nordbøvegen 110, 5937 BØVÅGEN	424	99	0	0
	424	147	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 13.10.2021 15.30.42

Eier/fester av naboeiendom: ELI HAUGLAND BIRTLES

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Nordbøvegen 110, 5937 BØVÅGEN	424	99	0	0
	424	147	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 13.10.2021 15.30.46

Eier/fester av naboeiendom: ALVHILD DAHL HEGGEBØ

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Nordbøvegen 120, 5937 BØVÅGEN	424	110	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 13.10.2021 15.30.49

Eier/fester av naboeiendom: TERJE HEGGEBØ

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Nordbøvegen 120, 5937 BØVÅGEN	424	110	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 13.10.2021 15.30.52

Eier/fester av naboeiendom: ANNLAUG LOTSBERG

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	424	123	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 13.10.2021 15.30.55

Eier/fester av naboeiendom: RUNE HUGO VONENG

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	424	123	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 13.10.2021 15.30.58

Eier/fester av naboeiendom: BIRGER BRURÅS

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	424	145	0	0

Det skjedde en feil ved digital varsling av denne naboen.

Eier/fester av naboeiendom: HARALD TORSVIK

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Nordbøvegen 141, 5937 BØVÅGEN	424	164	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 13.10.2021 15.31.05

Eier/fester av naboeiendom: SIV JOHANSEN STAVSENG

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Nordbøvegen 143, 5937 BØVÅGEN	424	174	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 13.10.2021 15.31.08

Eier/fester av naboeiendom: GEIR SIGMUND STAVSENG

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Nordbøvegen 143, 5937 BØVÅGEN	424	174	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 13.10.2021 15.31.11

Eier/fester av naboeiendom: JØRN INGAR HAUGLAND

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	424	184	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 13.10.2021 15.31.15

Eier/fester av naboeiendom: LEIF OVE ØYEFLATEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	424	207	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 13.10.2021 15.31.18

Eier/fester av naboeiendom: ANITA VELAND

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	424	207	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 13.10.2021 15.31.22

Eier/fester av naboeiendom: ATLE BILSBACK

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	424	207	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 13.10.2021 15.31.25

Eier/fester av naboeiendom: TOR GUNNAR SCHEIE

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	424	207	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 13.10.2021 15.31.28

Eier/fester av naboeiendom: ROGER GRØTTE HANSEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:

424 207 0 0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 13.10.2021 15.31.32

Eier/fester av naboeiendom: BRITT STRAUME

Adresse: **Gårdsnr.:** **Bruksnr.:** **Festenr.:** **Seksjonsnr.:**
424 207 0 0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 13.10.2021 15.31.36

Eier/fester av naboeiendom: WIBECHE RØHNE VEKA

Adresse: **Gårdsnr.:** **Bruksnr.:** **Festenr.:** **Seksjonsnr.:**
424 207 0 0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 13.10.2021 15.31.39

Eier/fester av naboeiendom: LISE TINGSTAD

Adresse: **Gårdsnr.:** **Bruksnr.:** **Festenr.:** **Seksjonsnr.:**
424 207 0 0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 13.10.2021 15.31.43

Eier/fester av naboeiendom: STEINAR TVEIT

Adresse: **Gårdsnr.:** **Bruksnr.:** **Festenr.:** **Seksjonsnr.:**
424 207 0 0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 13.10.2021 15.31.47

Eier/fester av naboeiendom: TERJE BØE

Adresse: **Gårdsnr.:** **Bruksnr.:** **Festenr.:** **Seksjonsnr.:**
Nordbøvegen 124, 5937 BØVÅGEN 424 239 0 0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 13.10.2021 15.31.50

Eier/fester av naboeiendom: TOMMY GRØNLI

Adresse: **Gårdsnr.:** **Bruksnr.:** **Festenr.:** **Seksjonsnr.:**
Nordbøvegen 121, 5937 BØVÅGEN 424 246 0 0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 13.10.2021 15.31.54

Eier/fester av naboeiendom: IDA C MELLINGEN-GRØNLI

Adresse: **Gårdsnr.:** **Bruksnr.:** **Festenr.:** **Seksjonsnr.:**
Nordbøvegen 121, 5937 BØVÅGEN 424 246 0 0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 13.10.2021 15.31.58

Eier/fester av naboeiendom: ALVER KOMMUNE

Adresse: **Gårdsnr.:** **Bruksnr.:** **Festenr.:** **Seksjonsnr.:**
424 322 0 0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 13.10.2021 15.32.02

Vidar Mjøs
Søre Renen 17
5099 Bergen

Bergen, 27. oktober 2021

MERKNAD TIL NABOVARSEL OM TILTAK PÅ GNR. 424, BNR. 13 I ALVER KOMMUNE

1. INNLEDNING

Det vises til nabovarsel mottatt 13. oktober 2021. Herved inngis en felles merknad til nabovarselet fra følgende naboer (heretter samlet omtalt som «**Naboene**»):

- Reidun Gundersen Bø, eier av gnr. 424, bnr. 157, 35 og 104
- Alvhild Dahl Heggebø og Terje Heggebø, eiere av gnr. 424, bnr. 110
- Terje Bøe, eier av gnr. 424, bnr. 239

Som det vil fremgå nedenfor bør kommunen etter Naboenes oppfatning ikke tillate tiltaket i den form det er presentert i nabovarselet.

2. OM TILTAKET

I dokumentet «*Notat 121021 / VM : Vedlegg til nabovarsel*» er det på s. 3 vist en tegning kalt «*Samla situasjonsplan*» hvor tiltaket er vist. I teksten på s. 6 fremgår det at «*Veg til utleigebustadene er vist med grå strek. Planlagt vidareføring er stipla.*» Det fremstår som uklart om den planlagte vidareføringen av veien (vist med grå, stiplet linje) er en del av det nabovarslede tiltaket eller om dette er noe tiltakshaver vil komme tilbake til i en senere søknad.

Ettersom det er varslet om en rammesøknad for hele tiltaket legger Naboene til grunn at den planlagte vidareføringen av veien er en del av tiltaket det søkes tillatelse til, og dette kommenteres derfor nedenfor.

3. FORHOLDET TIL GJELDENDE AREALPLAN

3.1 Tiltaket utløser krav om detaljregulering

Gnr. 424, bnr. 13 er regulert av kommuneplanens arealdel (KPA). Det følger av KPA punkt 2.1 at

«[o]mråde sett av til bygg og anlegg etter pbl. § 11-7 nr. 1, og samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl. § 11-7 nr. 2, skal inngå i reguleringsplan før det vert gjeve løyve til tiltak etter pbl. kap. 20, med mindre anna er sagt under det einskilde arealføremål.»

De nabovarslede hyttebyggene er plassert i et område som i KPA er regulert til fremtidig boligbebyggelse, jf. pbl. § 11-7 nr. 1. Det er ikke gjort unntak i KPA som omfatter tiltaket. Tiltaket er følgelig underlagt krav om detaljregulering.

Nabovarselet gjelder også utvidelse av eksisterende flytebryggeanlegg. Flytebryggeanlegget er plassert i et sjøareal som er regulert til småbåthavn i KPA punkt 3.5.3. Bestemmelsen lyder slik (vår understreking):

«I område for småbåthamn, som er knytt til bygd område for småbåtanlegg eller naust på land, kan det gjerast unntak frå plankravet for oppføring av mindre tiltak som naturleg høyrar til anlegga på land. Som mindre tiltak vert rekna:

- 1. Flytebryggje for inn til 6 båtar*
- 2. Frittliggjande båtopptrekk når det er lovleg etablert vegtilkomst på land*
- 3. Kai på inntil 10 kvm til eksisterande naust*
- 4. Båtopptrekk og lunnar til eksisterande naust»*

Bestemmelsen medfører et plankrav også for småbåtanlegg, med mindre tiltaket omfattes av noen av de eksplisitt opplistede tiltakene i bestemmelsens punkt 1 til 4.

Det eneste relevante unntaket i bestemmelsen synes å være flytebrygge for inntil 6 båter.

I tegningsmaterialet vedlagt nabovarselet er bryggeutvidelsen vist som to nye flytebrygger på 2,5x12 meter lagt etter hverandre (dvs. et areal på til sammen 60 kvm), med plass for til sammen 16 båter. Det er altså snakk om en omfattende utvidelse av dagens bryggeanlegg, som langt overstiger unntaket på inntil 6 båter. Også flytebryggeanlegget vil dermed være underlagt krav om detaljregulering.

Tiltaket krever følgelig detaljregulering, og rammetillatelse kan ikke innvilges før tiltaket er regulert.

Naboene vil også tilføye at tiltaket omfatter fire nye hyttebygg, to nye naust, 16 nye båtplasser, utbygging av flere nye veiarealer/endring av eksisterende privat vei. I tillegg oppfatter Naboene tegningsmaterialet slik at det også planlegges ytterligere fire nye bygg med to enheter i hver (byggene merket med nr. 5 til 8 på situasjonsplanen) – til sammen ytterligere åtte enheter.

Det er altså tale om et utbyggingsprosjekt av betydelig omfang, i strid med arealformålene i KPA (se punkt 3.2 nedenfor) med potensielt store konsekvenser for omgivelsene. Tiltaket utløser følgelig flere overordnede spørsmål knyttet til arealbruk, omfang og konsekvenser for naboer og andre berørte.

Det er ikke fremlagt noen form for prosjektering av videreføring av vei, herunder det vi oppfatter som planlagt ny vei til våre eiendommer. Det vites følgelig ikke hvordan veien er prosjektert eller tenkt utformet. Naboene er heller ikke blitt kontaktet vedrørende en eventuell endring av vår vei, og det foreligger ikke noen form for avtale eller samtykke til dette fra oss (se nærmere i punkt 4 nedenfor om dette).

Naboene stiller også spørsmål ved om eksisterende infrastruktur, eksempelvis dagens kommunale vei i Nordbøvegen og den private veien mot Naboenes eiendommer (omtalt som sjøveien i nabovarselet) som forutsettes brukt til naust og småbåtanlegg, har kapasitet og utforming til å håndtere trafikkøkningene tiltaket medfører. Det nevnes i den forbindelse at begge veiene er smale, uten fortau eller annet tilbud til myke trafikanter. Den såkalte sjøveien er også kun opparbeidet som en enkel grusvei, med en bratt bakke som tilkomstvei til naust og båthavn.

Nabovarselet inneholder heller ingen beskrivelser av hvordan overvann er tenkt håndtert. Iht. skissene i nabovarselet vil hyttebyggene ligge ganske mange høydemeter ovenfor veien til våre eiendommer. Terrenget på alle tomtene heller/skråner ned mot veien vår, og uten en fornuftig overvannshåndtering vil antakelig overvannet fra tiltaket renne ned mot og inn i veien vår. Dette vil kunne føre til skader og økte vedlikeholdskostnader på vår vei.

Som det fremgår ovenfor utløser tiltaket altså en rekke overordnede spørsmål og konfliktpunkter knyttet til arealbruk, omfang, løsninger og kapasitet for eksisterende og fremtidig infrastruktur (eksempelvis vei og overvannshåndtering) og det foreligger en rekke uavklarte, privatrettslige forhold. Dette illustrerer med styrke at dersom tiltaket skal vurderes tillatt bør dette vurderes gjennom en helhetlig reguleringsprosess og ikke en enkeltstående byggesak.

3.2 Tiltaket er i strid med arealformålene i gjeldende KPA

Som nevnt ovenfor er hyttebyggene plassert i et areal som er regulert til boligformål i KPA. Utbygging til hytteformål er i strid med det regulerte boligformålet.

I nabovarselet er hyttene omtalt som utleiehytter. Det legges derfor til grunn at hyttene skal bygges med det formål å drive kommersiell utleie. Det følger av merknadene til pbl. § 11-7 nr. 1 i Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 214 at «[u]tleiehytter og fritidsboliger som drives i en kommersiell sammenheng, skal regnes som fritids- og turistformål». Hytteutleie skal altså regnes som fritids- og turistformål.

Tiltaket er følgelig i strid med arealformålet bolig i KPA på flere grunnlag.

Ut fra tegningsmaterialet i nabovarselet legger Naboene videre til grunn at naustene og deler av nytt veiareal er plassert i et område som i KPA er regulert til friområde. Det følger av KPA punkt 3.3.1 at friområdene skal brukes til «rekreasjon, uteopphald og friluftsliv for ålmenta. Friområda skal i størst mogleg grad takast i vare som naturområde.» Bestemmelsen åpner for opparbeiding av enkelte mindre tiltak som kan tilrettelegge for allmennhetens bruk av arealene, men det tillates ikke «tiltak som kan redusere opplevingsverdiane eller hindre ålmenn ferdsle.»

Bygging av private naust og vei kan ikke anses som bruk til «rekreasjon, uteopphald og friluftsliv for ålmenta» og tiltakene er egnet til å hindre allmennhetens bruk av arealene.

Tiltaket er følgelig også i strid med arealformålet friområde i KPA punkt 3.3.1.

3.3. Byggegrense mot sjø

Innenfor 100-metersgrensen mot sjø er byggetiltak forbudt, med mindre det er fastsatt en egen byggegrense i KPA, jf. plan- og bygningsloven § 1-8 andre og tredje ledd.

Det følger av KPA punkt 4.12.2 at plankartet i KPA fastsetter en egen byggegrense mot sjø, som erstatter 100-metersregelen i pbl. § 1-8. Det er noe vanskelig å se i plankartet til KPA akkurat hvor denne byggegrensen går, men ut fra det vi kan se går den langs yttergrensen av områdene som er regulert til boligformål. Dette innebærer i så fall at alt areal som ligger på utsiden av regulert boligareal i KPA er omfattet av byggeforbudet i § 1-8.

I så tilfelle er naust, renseanlegg, utslippsledninger og planlagte veianlegg i dette området i strid med byggeforbudet i pbl. § 1-8. Kommunen bes om å ta stilling til spørsmålet.

4. PRIVATRETTSLIGE FORHOLD MV.

Slik Naboene oppfatter det skal nye naust og de 16 nye båt plassene ha veitilkomst via eksisterende privat vei (omtalt som sjøveien i nabovarselet). Denne veien er eid av og brukt av alle Naboenes eiendommer, i tillegg til tiltakshaver som har bruksrett til første del av veien for å gi eksisterende utleiehytter tilgang til naust og båthavn.

Enhver byggetomt skal være sikret tilstrekkelig veitilkomst før byggetillatelse kan gis, jf. pbl. § 27-4. Bestemmelsen stiller krav om at veiretten skal være «privatrettslig urokkelig», jf. Kommunal- og moderniseringsdepartementets tolkningsuttalelse TUDEP-2020-3814-4. Dette innebærer at det kreves «sterk sannsynlighetsgrad for vegrettens eksistens og omfang for at den skal kunne anses som

tilstrekkelig sikret etter pbl. § 27-4», og formålet med bestemmelsen er ifølge departementet å sikre at veirettens eksistens og omfang er «avklart på en så betryggende måte at det er ubetenkelig å gi byggetillatelse». Kommunen skal påse at kravene i § 27-4 er oppfylt «før (...) rammetillatelsen gis», jf. Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 51, dvs. at rammetillatelse ikke kan gis før bestemmelsens krav er oppfylt.

Naboene har ikke blitt forelagt spørsmålet om at nye brukere kan tildeles veirett til veien, og ingen av Naboene har samtykket til dette. Det foreligger følgelig ingen sterk sannsynlighet for at omsøkte tiltak har veirett til eksisterende vei, veiretten er ikke privatrettslig urokkelig og det er dermed heller ikke ubetenkelig å gi byggetillatelse før dette er nærmere avklart.

Vilkårene i pbl. § 27-4 er ikke oppfylt og rammetillatelse kan ikke innvilges.

Videre oppfatter Naboene tegningsmaterialet slik at planlagt videreføring/nyetablering av vei innebærer at dagens vei til våre eiendommer skal legges om. Vi har ikke blitt forespurt om dette og vi har ikke fått fremlagt noen form for tegninger eller prosjekteringsmateriale. Vi vet følgelig ikke hvordan veien er tenkt uformet, f.eks. mtp. stigningsforhold, veibredder, svingkurver mv. Det foreligger heller ingen avtale mellom Naboene om tiltakshaver om omlegging av veien, tildeling av veiretter til nye brukere, fordeling av vedlikeholdsutgifter osv. Situasjonsplanen ser også ut til å forutsette at renseanlegg til avløpsvann skal plasseres i veibanen til vår vei. Vi har ikke samtykket til dette.

Tiltakshaver mangler følgelig enhver form for privatrettslig rettighet for å gjennomføre omleggingen av veien og anlegging av renseanlegg. Kommunen skal da avvise søknaden, jf. pbl. § 21-6 første ledd, andre setning.

Ut fra situasjonsplanen ser også deler av nytt veianlegg langs sjø og deler av utslippsledningen fra planlagt renseanlegg ut til å være plassert delvis innenfor eiendomsgrensen til gnr. 424, bnr. 104, eid av Reidun Gundersen Bø. Reidun Bø har ikke samtykket til at tiltak etableres inne på hennes eiendom, og søknaden skal følgelig også avvises på dette punkt.

Det følger videre av pbl. § 29-4, andre ledd at tiltak ikke skal plasseres nærmere nabogrense enn fire meter. Situasjonsplanen vedlagt nabovarselet er ikke målsatt, men deler av veianlegget er åpenbart plassert nærmere enn fire meter fra nabogrensen til bnr. 104 (se forrige avsnitt). Naustene ser også ut til å ligge nær nabogrensen til bnr. 104. Tiltakshaver bes opplyse avstand fra naustbyggene til nabogrensen til bnr. 104. Kommunen bes om å ta stilling til om tiltaket er i strid med pbl. § 29-4 andre ledd.

5. VISUELLE KVALITETER

Plan- og bygningsloven stiller krav om at et tiltak skal ha god arkitektonisk utforming og visuelle kvaliteter, jf. pbl. §§ 29-1 og 29-2. Bestemmelsen i § 29-2 stiller krav om at ethvert tiltak skal ha gode visuelle kvaliteter, både i seg selv, og sett opp mot «dets bygde og naturlige omgivelser» og tiltakets plassering.

Kravet om at tiltakets visuelle kvaliteter også skal måles opp mot dets bebygde og naturlige omgivelser er et selvstendig krav, og selv om et tiltak i seg selv har gode kvaliteter «er det ikke sikkert det kan plasseres i alle typer omgivelser.», jf. Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 342. Ved at tiltakets plassering er et selvstendig kriterium i ordlyden fremgår det av proposisjonen at det bør stilles «strengere krav til et tiltak som vil prege landskapet».

Det vises i denne sammenheng særskilt til at hyttebyggene vil bli plassert ca. 40 meter fra sjøkanten, dvs. innenfor 100-metersgrensen i pbl. § 1-8, se utsnitt fra elektronisk måling basert på tegningsmaterialet i nabovarselet nedenfor:



Det fremgår av pbl. § 1-8 første ledd at det innenfor 100-metersbeltet, uavhengig av regulerte byggegrenser mot sjø, skal tas «særlig hensyn» til blant annet natur- og kulturmiljø og landskap. Bestemmelsen nedfeller hensyn som det skal tas særskilt hensyn til, blant annet i dispensasjonssaker, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 174.

Pbl. § 1-8 første ledd innebærer således at det må stilles særlig strenge krav til visuelle kvaliteter for tiltak som ligger innenfor 100-meters grensen mot sjø.

Det fremgår av nabovarselet at terrenget på alle byggetomtene skal fylles opp/heves to meter utenfor alle bygg på alle sider. I forkant av hytte nr. 3 og 4 (dvs. mot nord, i retning mot sjøen) blir fyllingene 3-4 meter høye.

Utstrakt bruk av fyllinger på mellom to og fire meter gjør at byggene fremstår prangende og dominerende i terrenget. Naboene er særlig bekymret for at fjernvirkningen av 3-4 meter høye fyllinger sett fra sjøen vil kunne sette et negativt preg på landskapet og strandsonen.

Etter Naboenes oppfatning tilfredsstillende tiltaket derfor ikke lovens krav til god arkitektonisk utforming og visuelle kvaliteter.

6. OPPSUMMERING

Som det fremgår ovenfor har Naboene innvendinger til tiltaket slik dette er illustrert i nabovarselet, og mener rammetillatelse ikke bør innvilges. På tross av dette er Naboene likevel ikke prinsipielt imot at tiltakshaver kan bygge ut sin eiendom. Tiltaket som beskrives i nabovarselet har imidlertid et omfang og en utforming som er problematisk på flere hold, og reiser mange overordnede spørsmål. Varslet utbygging utløser også en rekke privatrettslige spørsmål knyttet til bygging i konflikt med nabogrenser og eiendomsforhold og omlegging/ending av eksisterende vei som må avklares med Naboene før bygging kan igangsettes.

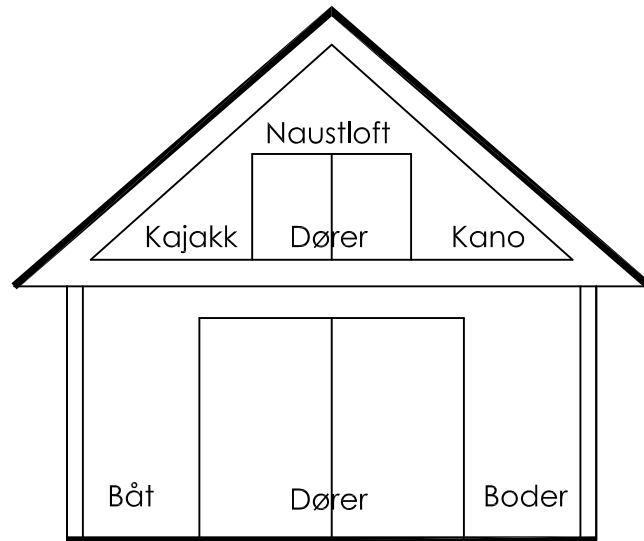
Etter Naboenes oppfatning må derfor tiltaket omarbeides og/eller detaljreguleres og de privatrettslige forholdene må avklares med oss før en eventuell bygging kan tillates.

Reidun Gundersen Bø
Gnr. 424, bnr. 157, 35 og 104

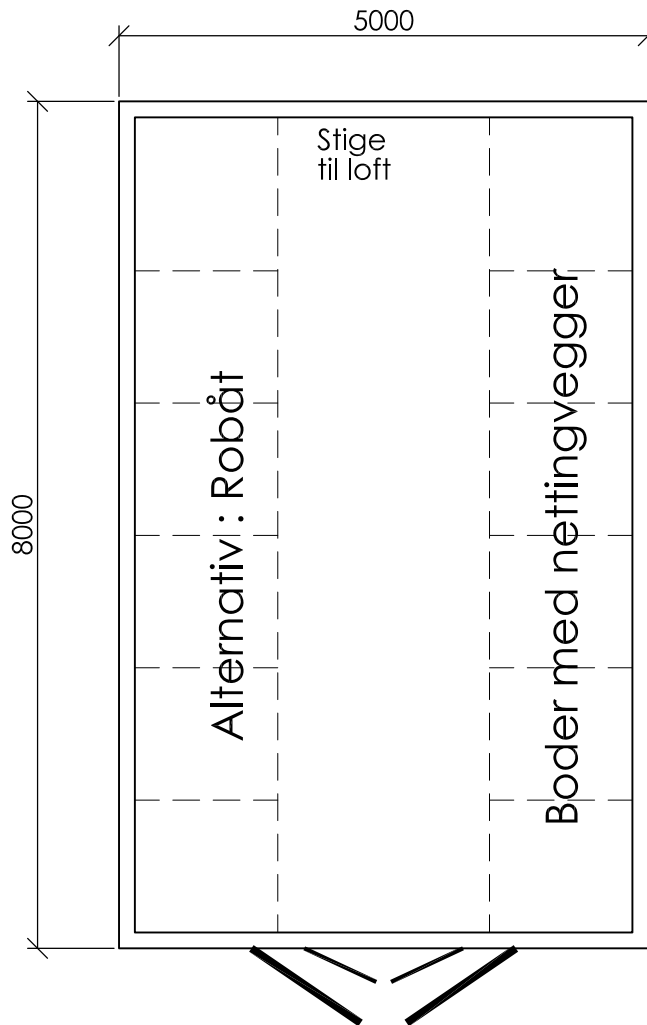
Terje Bøe
Gnr. 424, bnr. 239

Alvhild Dahl Heggebø
Gnr. 424, bnr. 110

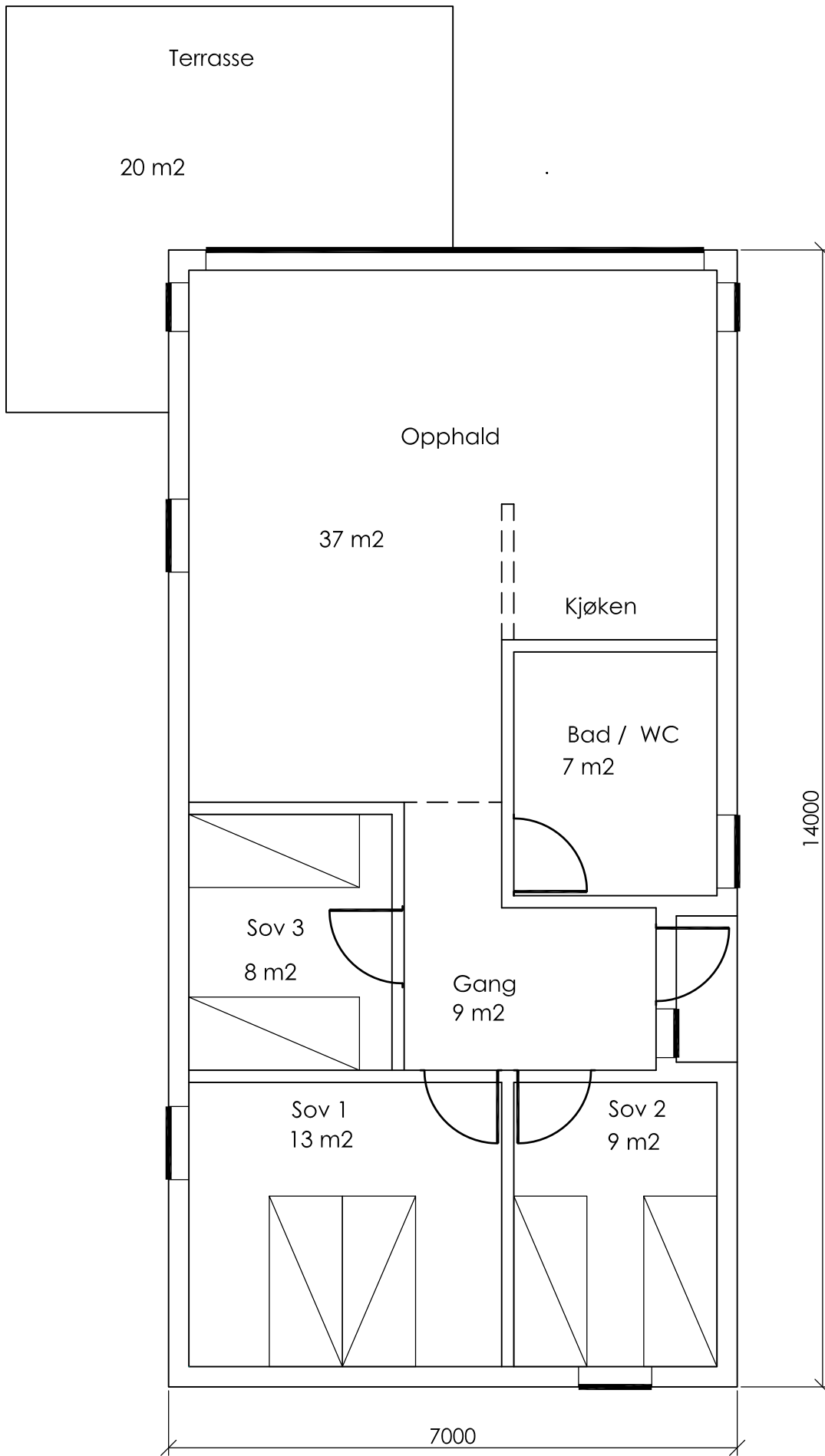
Terje Heggebø
Gnr. 424, bnr. 110

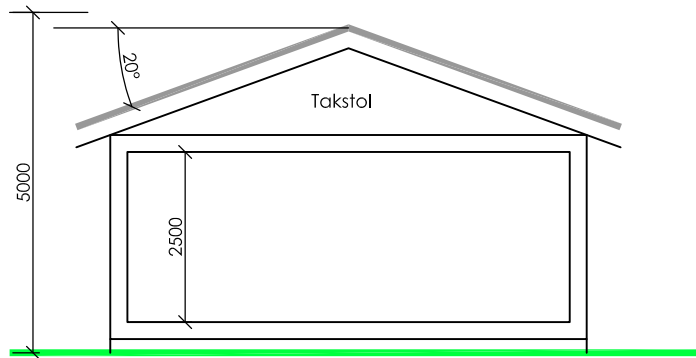


Snitt / fasade gavlvegg mot sjø

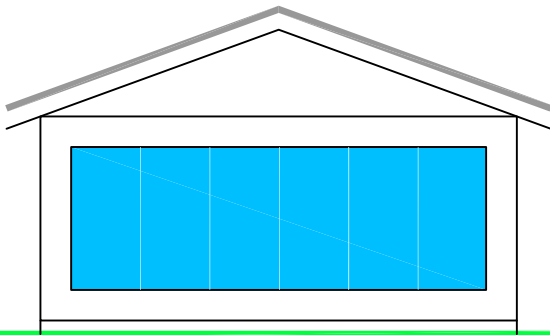


Plan

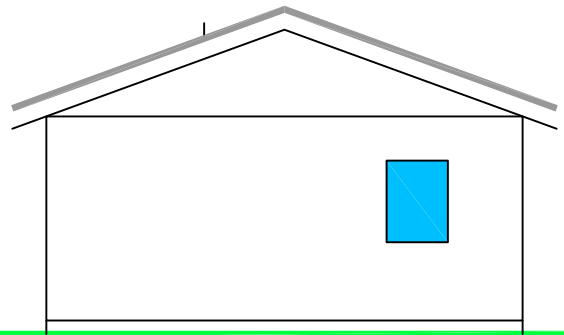




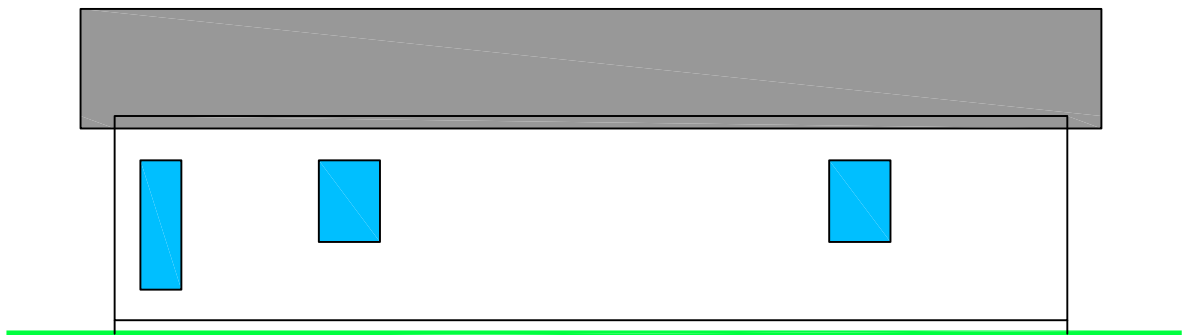
Snitt



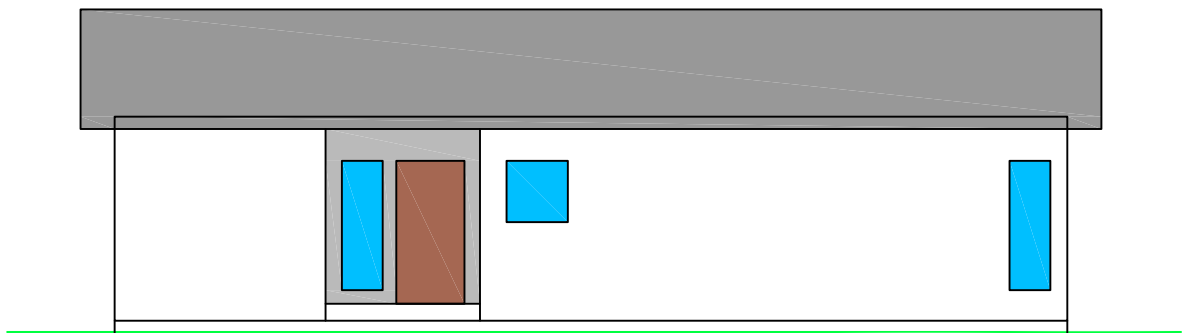
Vest



Aust



Sør



Nord