

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.



15.12.2021 20:21:39 AR463814273

Her skal vi bygge, rive eller endre

| | | | | |
|------------------|-----------------------------|------------------|---------------------|--|
| Adresse: | Alver, 108/138, 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 tomannsbolig med tilhørende avkjørsler, murer og støyskjerm på eiendommen. Se vedlagte tegninger og situasjonsplan for mer informasjon om tiltaket. Til info er støyskjerm vist med gul stiplede linje i situasjonsplanen. Tiltaket vil gi eiendommen en utnyttingsgrad på 26% BYA (bebygd areal) og 317,25m² BRA (bruksareal) inkludert parkering på terreng og overbygget areal.

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.

15.12.2021 20:21:39 AR463814273

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Vegloven

Beskrivelse:

Ny tomannsbolig er planlagt oppført med avstand 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. Gjeldende byggegrense mot kommunal veg på tidspunktet reguleringsplanen ble vedtatt var 12,5m fra vegens midtlinje, og det søkes derfor om dispensasjon fra byggegrensen mot kommunal veg. 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:

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 blindveg. For eiendommer som grenser til offentlig veg, og som ikke har fastsatte byggegrenser mot offentlig veg, vil det ofte være vanskelig å utnytte eiendommen på en god og effektiv måte uten behov for dispensasjon fra vegloven. 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. 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 bygningslov med forskrifter (SAK og DOK)

Beskrivelse:

Støyskjermen vil ha høyde på ca. 2m og minste avstand på 1m mot nabogrense mot gbnr. 108/106 og gbnr, 108/126.

Jf. plan- og bygningsloven § 29-4 skal byggverk ha en avstand til nabogrense som er angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4m. På grunn av at støyskjermen er planlagt oppført nærmere enn 4m mot nabogrense må det søkes 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 bla. Direktoratets veileder til SAK10 § 6-3.

Begrunnelse:

I aktuell sak skal støyskjermen oppføres for å gi ny tomannsbolig tilstrekkelig uteoppholdsarealer under gjeldende grenseverdier for støy. Støyskjermen vil også bedre støyforhold på fasadene og dermed gi bedre bokvalitet.

Slik vi ser det vil støyskjermen ikke medføre ulemper for naboer i form av mindre lys, luft og åpenhet mellom bygg, som bestemmelsen om avstand er ment å ivareta. Støyskjermen vil tilpasses terrenget og er nødvendig for å oppnå gode forhold for eiendommen. Fordelene med tiltaket er at tiltakshaver får utnyttet eiendommen i tråd med sin eierinteresse og får skjermet nytt bygg fra vegstøy og dermed sikre 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:

Arealplaner

Beskrivelse:

I reguleringsplanen for eiendommen er det fastsatt byggegrense mot kommunal veg (mot øst). Deler av terrassene på tomannsboligen, i tillegg til støyskjerm, er planlagt oppført utenfor denne byggegrensen, og 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 godkjenning av 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 nytt bygg fra vegstøy og dermed sikre 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.

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan

Navn på plan: Kolås I. Kommunedelplan for Lindås supplerer reguleringsplanen.

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: ARKOCONSULT AS v/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

E-post: post@arkoconsult.no

Postadresse: Postboks 103, 5291 Valestrandsfossen

Nabovarselet er signert av

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

15.12.2021 20:21:39 AR463814273

Filvedlegg:

A10-1 Situasjonsplan_2.pdf
Visualisering_2.pdf
A40-1 Fasade Nord og Vest_2.pdf
A40-2 Fasade Sør og Øst_2.pdf
A30-1 Snitt A og B_2.pdf
A30-2 Profiler_2.pdf
A30-3 Murprofiler_2.pdf