

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarslet 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.



21.01.2022 08:28:53 AR470484035

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	, 5912 Seim Fuglevikvegen		
Kommune:	Alver		
Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
172	211	0	0
Eier:	Bente og Terje Seim		

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Parkeringsplass
Tiltaksformål:	Annet

Beskrivelse av hva nabovarslet gjelder

BYGGEAK GBNR. 172/211 – ALVER KOMMUNE – OPPARBEIDELSE AV PARKERINGSPLASS
DERES REFERANSE: 21/4838 – 21/84020
PLANSTATUS: DETALJREGULERINGSPLAN FOR GBNR., 172, BNR. 10 OG 66, NILSHØYEN
AREALFORMÅL: BARNEHAGE

Det vises til innsendt søknad om opparbeidelse av parkeringsplass av 25.05.21 og til tilleggsdokumentasjon 03.09.21. Det vises også til brev av 13.12.21 fra Alver kommune, samt til møte med plan- og byggesaksavdelingen 05.01.22.

Utsnitt av brev fra kommunen:

Her kommer det tydelig frem at kommunen krever dispensasjonsbehandling med bakgrunn i at etableringen ikke

anses å være i tråd med formålet i detaljreguleringsplan. Dette mht. til at bruken av parkeringsplassen vil være av

privat karakter, og altså ikke tilknyttet barnehagen. Dette medfører at en må nabovarsle på nytt og sende inn ny

søknad om tillatelse til tiltak.

Samtidig er kommunen tydelig på at adkomsten som vist på situasjonsplan til opprinnelig søknad, ikke er i tråd

med intensjonen i reguleringsplanen. Dette begrunnes i at adkomsten krysser etablert fortau og som dermed

bryter med intensjonen i gjeldende plan.

I møtet med plan- og byggesaksavdelingen 05.01.22 ble diverse alternative adkomstmuligheter diskutert, 1

21.01.2022 08:28:53 AR470484035

og det kom tydelig frem at eiendommen skal ha adkomst direkte fra eiendommen eller via f_SKV3 (felles avkjørsel i

reguleringsplanen).

VURDERING AVKJØRSEL

Med bakgrunn i kommunens tilbakemelding har en vurdert de 2 alternative adkomstmulighetene til gbnr. 172/211.

En har sett på topografi/ høydeforskjeller og trafikksikkerhet på disse alternativene.

Alt. 1 – adkomst via etablert parkeringsplass ved barnehagen, rett vest for gbnr. 172/211. Ved bruk av denne ville

en måtte etablere en vei via parkeringsplassen forså å svinge 90 grader østover for å komme inn på omsøkt tomt.

Barnehagen ville da miste 2-3 p-plasser pga. nødvendig manøvrering for å komme seg til gbnr. 172/211.

Dette er

etter vår vurdering en uheldig løsning ift. trafikksikkerheten, da p-plassen også benyttes til levering/ henting av

barn gjennom dagen.

Ut over dette ser en også at etablert parkeringsplass ligger på ca. kote 18 i sørlig del og kote 17.0 i nordlig del.

Omsøkt tomt ligger en del høyere i terrenget, og faller fra ca. kote 23 i sørøst til ca. kote 19.0 i sørvest.

Videre

faller terrenget jevnt mot nordvest fra ca. kote 23.0 i sørøst til kote 16.0 i nordvest. Naturlig planeringshøyde for

omsøkt tomt vurderes da til å ligge på ca. kote 19-19.5, noe som befester at en adkomst via eksisterende p-plass

på barnehagetomta vil være en dårlig løsning.

Alt 2 – adkomst via f_SKV3. Vi anser det som trafikksikkerhetsmessig gunstig å ha egen adkomst til den omsøkte

parkeringsplassen. Som nevnt over unngår en da mulige konflikter knyttet til levering / henting av barn i barnehagen, og en får ett tydelig skille mellom omsøkt parkeringsplass og barnehagens parkeringsplass.

Høyde

ved avkjørselspunktet mellom f_SKV3 og Fuglevikvegen er ca. kote + 22.9, og en ser for seg å anordne adkomsten vestover for å ta unna noe terreng ved adkomstvegens overgang til parkeringsplassen. Slik det fremkommer av vedlagt situasjonsplan vil parkeringsplassen planeres på mellom kote +18,5 – +19,2. Med valgt

løsning ivaretar vi også siktforholdene i kryss ved f_SKV3 og mot Fuglevikvegen iht. reguleringsplan.

Ut fra ovennevnte vurdering blir adkomst til omsøkt parkeringsplass vurdert til å være mest hensiktsmessig fra

f_SKV, slik som angitt i vedlagte situasjonsplan. Får å unngå at for store arealer går bort i fyllingsutslag kompenserer en med støttemurer som vist på situasjonsplan. Denne vil måtte tilpasses terrenget langs felles

grense med barnehagetomta og i grense mot nord, og murene vil ikke bygges høyere enn 1,5 meter i henhold til

bestemmelsene i plan.

DISPENSASJON FRA FORMÅL I REGULERINGPLAN

Slik vi oppfatter tilbakemeldingen fra kommunen kreves det dispensasjon fra formål i reguleringsplanen så lenge

parkeringsplassen ikke skal benyttes av barnehagen, eller til barnehageformål. I omsøkt tilfelle skal parkeringsplassen benyttes til private formål, og følgelig er tiltaket betinget av en dispensasjon fra formålet i plan.

Nåværende og tidligere eiere av tomten har tidligere vært i kontakt med barnehagen om behov for både kjøp og

leie av tomta, men de var meget tydelig på at de ikke så behovet for arealet til barnehageformål i uoverskuelig

fremtid. En parkeringsplass vil enkelt kunne omdefineres til barnehageformål. I praksis vil en foreta en planering av en eiendom som gir tilgang til å bruke arealet midlertidig, og frem til et behov skulle melde seg fra barnehagens side. Da vil en enkelt kunne ta tomte videre til det formålet som eiendommen er regulert til, med fordelen at en allerede har foretatt grunnarbeidet på tomte. Vi anser det som positivt for området at tomte planeres som omsøkt og at en midlertidig kan benytte seg av eiendommen til parkeringsplass i påvente av at barnehagen får behov for å disponere arealet, det være seg bygningsmasse, uteareal eller parkeringsplass. Det kan i denne sammenhengen bemerkes at ingen av naboene hadde innvendinger til omsøkt tiltak ved 1. gangs nabovarsling. Vi har forståelse for at det kan oppfattes som en ulempe å dispensere seg fra formålet i en plan, men som begrunnet over er det i prinsippet kun snakk om å disponere et areal på en midlertidig basis. Omsøkt tiltak vil på ingen måte være til hinder for verken barnehagen eller formålet i plan, og slik sett vurderer vi det til at intensjonen bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

Formål i reguleringsplan.

Begrunnelse:

BYGGEAK GBNR. 172/211 – ALVER KOMMUNE – OPPARBEIDELSE AV PARKERINGSPLASS

DERES REFERANSE: 21/4838 – 21/84020

PLANSTATUS: DETALJREGULERINGSPLAN FOR GBNR., 172, BNR. 10 OG 66, NILSHØYEN

AREALFORMÅL: BARNEHAGE

Det vises til innsendt søknad om opparbeidelse av parkeringsplass av 25.05.21 og til tilleggsdokumentasjon

03.09.21. Det vises også til brev av 13.12.21 fra Alver kommune, samt til møte med plan- og byggesaksavdelingen 05.01.22.

Utsnitt av brev fra kommunen:

Her kommer det tydelig frem at kommunen krever dispensasjonsbehandling med bakgrunn i at etableringen ikke

anses å være i tråd med formålet i detaljreguleringsplan. Dette mht. til at bruken av parkeringsplassen vil være av

privat karakter, og altså ikke tilknyttet barnehagen. Dette medfører at en må nabovarsle på nytt og sende inn ny

søknad om tillatelse til tiltak.

Samtidig er kommunen tydelig på at adkomsten som vist på situasjonsplan til opprinnelig søknad, ikke er i tråd

med intensjonen i reguleringsplanen. Dette begrunnes i at adkomsten krysser etablert fortau og som dermed

bryter med intensjonen i gjeldende plan.

I møtet med plan- og byggesaksavdelingen 05.01.22 ble diverse alternative adkomstmuligheter diskutert, og det

kom tydelig frem at eiendommen skal ha adkomst direkte fra eiendommen eller via f_SKV3 (felles avkjørsel i

reguleringsplanen).

VURDERING AVKJØRSEL

Med bakgrunn i kommunens tilbakemelding har en vurdert de 2 alternative adkomstmulighetene til gbnr. 172/211.

En har sett på topografi/ høydeforskjeller og trafiksikkerhet på disse alternativene.

Alt. 1 – adkomst via etablert parkeringsplass ved barnehagen, rett vest for gbnr. 172/211. Ved bruk av denne ville

en måtte etablere en vei via parkeringsplassen forså å svinge 90 grader østover for å komme inn på omsøkt tomt.

Barnehagen ville da miste 2-3 p-plasser pga. nødvendig manøvrering for å komme seg til gbnr. 172/211.

Dette er

etter vår vurdering en uheldig løsning ift. trafiksikkerheten, da p-plassen også benyttes til levering/henting av

barn gjennom dagen.

Ut over dette ser en også at etablert parkeringsplass ligger på ca. kote 18 i sørlig del og kote 17.0 i nordlig del.

Omsøkt tomt ligger en del høyere i terrenget, og faller fra ca. kote 23 i sørøst til ca. kote 19.0 i sørvest.

Videre

faller terrenget jevnt mot nordvest fra ca. kote 23.0 i sørøst til kote 16.0 i nordvest. Naturlig planeringshøyde for

omsøkt tomt vurderes da til å ligge på ca. kote 19-19.5, noe som befester at en adkomst via

eksisterende p-plass på barnehagetomta vil være en dårlig løsning.

Alt 2 – adkomst via f_SKV3. Vi anser det som trafikksikkerhetsmessig gunstig å ha egen adkomst til den omsøkte parkeringsplassen. Som nevnt over unngår en da mulige konflikter knyttet til levering / henting av barn i barnehagen, og en får ett tydelig skille mellom omsøkt parkeringsplass og barnehagens parkeringsplass.

Høyde ved avkjørselspunktet mellom f_SKV3 og Fuglevikvegen er ca. kote + 22.9, og en ser for seg å anordne adkomsten vestover for å ta unna noe terreng ved adkomstvegens overgang til parkeringsplassen. Slik det

fremkommer av vedlagt situasjonsplan vil parkeringsplassen planeres på mellom kote +18,5 – +19,2. Med valgt

løsning ivaretar vi også siktforholdene i kryss ved f_SKV3 og mot Fuglevikvegen iht. reguleringsplan. Ut fra ovennevnte vurdering blir adkomst til omsøkt parkeringsplass vurdert til å være mest hensiktsmessig fra

f_SKV, slik som angitt i vedlagte situasjonsplan. Får å unngå at for store arealer går bort i fyllingsutslag kompenserer en med støttemurer som vist på situasjonsplan. Denne vil måtte tilpasses terrenget langs felles

grense med barnehagetomta og i grense mot nord, og murene vil ikke bygges høyere enn 1,5 meter i henhold til bestemmelsene i plan.

DISPENSASJON FRA FORMÅL I REGULERINGPLAN

Slik vi oppfatter tilbakemeldingen fra kommunen kreves det dispensasjon fra formål i reguleringsplanen så lenge

parkeringsplassen ikke skal benyttes av barnehagen, eller til barnehageformål. I omsøkt tilfelle skal parkeringsplassen benyttes til private formål, og følgelig er tiltaket betinget av en dispensasjon fra formålet i plan.

Nåværende og tidligere eiere av tomten har tidligere vært i kontakt med barnehagen om behov for både kjøp og

leie av tomta, men de var meget tydelig på at de ikke så behovet for arealet til barnehageformål i uoverskuelig

fremtid. En parkeringsplass vil enkelt kunne omdefineres til barnehageformål. I praksis vil en foreta en planering

av en eiendom som gir tilgang til å bruke arealet midlertidig, og frem til et behov skulle melde seg fra barnehagens side. Da vil en enkelt kunne ta tomta videre til det formålet som eiendommen er regulert til, med

fordelen at en allerede har foretatt grunnarbeidet på tomta. Vi anser det som positivt for området at tomta

planeres som omsøkt og at en midlertidig kan benytte seg av eiendommen til parkeringsplass i påvente av at

barnehagen får behov for å disponere arealet, det være seg bygningsmasse, uteareal eller parkeringsplass. Det

kan i denne sammenhengen bemerkes at ingen av naboene hadde innvendinger til omsøkt tiltak ved 1. gangs

nabovarsling.

Vi har forståelse for at det kan oppfattes som en ulempe å dispensere seg fra formålet i en plan, men som

begrunnet over er det i prinsippet kun snakk om å disponere et areal på en midlertidig basis. Omsøkt tiltak vil på

ingen måte være til hinder for verken barnehagen eller formålet i plan, og slik sett vurderer vi det til at intensjonen

bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan
Navn på plan: Nilshøyen Plan-id 1263-201101

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: Seim Bygg AS (Byggmann), Terje Seim
E-post: terje@seimbygg.no
Telefon: 93004156

Merknader til byggeplanene sendes til

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

Søker: Seim Bygg AS (Byggmann)
Organisasjonsnummer: 984330324
Telefon: 93004156
E-post: terje@seimbygg.no
Postadresse: Nesbrekka 28 , 5912 SEIM

Nabovarselet er signert av

TERJE SEIM på vegne av SEIM BYGG AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

Filvedlegg:

8227 - Seim Bygg AS - P-plass_revidert A.pdf

8227 - Seim Bygg AS - P-plass_PROFILER.pdf