

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1



Prosjektnavn: Ole Jakob Akslen - Hytte - Alver kommune

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
18	36	0	0
Kommune	Alver		
Adresse	, 5993 Ostereidet		

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Nytt bygg - Boligformål

Næringsgruppe: X Bolig

Bygningstype: Hytter, sommerhus og fritidsbygg

Formål: Fritidsbolig

TILTAKSHAVER

Navn: Ole Jakob Akslen

Telefon: 98434228
98434228

E-postadresse: ojnakslen@hotmail.com

Adresse: Stasjonsvegen 15, 5221 NESTTUN

ANSVARLIG SØKER

Navn: ARTIKON AS

Telefon: 90078647

E-postadresse: post@artikon.no

Adresse: Postboks 48, 6034 EIDSNES

Organisasjonsnummer: 922217424

Kontaktperson:

Navn: Erik Haugen
Telefon: 90078647
90078647
E-postadresse: erik@artikon.no

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Nei

Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere? Nei

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:

Det søkes om oppføring av hytte.

REDEGJØRELSE:

Det søkes om etablering av hytte på 1 plan med hems.

Hytten er tenkt utformet med en symmetrisk takform som går i øst-vest retning, utsikt er orientering mot sør og vest.

En er av den oppfatning av at utforming av hytten er godt tilpasset terrenget den blir liggende i og at hytten vil passe fint inn i sine omgivelser.

Det er felles parkering for hytter opp ved vei som hytten vil benytte seg av.

Hytten holder seg innenfor byggegrense mot sjø som er fastsatt i kommuneplanen.

Det er utført skredfarevurdering av geolog som legges ved søknaden.

Søknaden forutsetter dispensasjoner, se eget avsnitt for dette.

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse

Søknad om dispensasjon i forbindelse med søknad om bygging av hytte søkes det dispensasjon fra kommuneplanen § 2.2, krav om utarbeidelse av reguleringsplan (plankrav). Kommunen kan gi dispensasjon fra plankravet dersom hensynet som ligger bak bestemmelsen, eller lovens formålsbestemmelse, ikke blir «vesentlig» satt til side. I tillegg skal det være klart større fordeler enn ulemper etter en samlet vurderingen.

Begrunnelse

Spørsmålet om vesentlig tilsidesettelse.

Vi legger til grunn at kravet om regulering er begrunnet i behovet for å se utvikling av eiendommer i en helhetlig og planmessig sammenheng før tiltak gjennomføres. Slik vi ser det gjør kravet gjeldende med størst styrke der det skal gjennomføres større tiltak på ubebygde eiendommer i ubebygde områder, mens behovet er mindre på bebygde eiendommer der bruken er etablert.

I dette tilfellet går tiltaket ut på å sette føre opp en hytte i område som er etablert til fritidsbebyggelse. Eiendommen ligger innenfor område som i kommuneplanen er fastsatt til fritidsbebyggelse. Med henvisning til kommuneplanen så har eiendommen en maks %-BYA på 25%.

Tiltaket gir en samlet utnyttelse på ca. 10% BYA som er godt innenfor arealer som er fastsatt i kommuneplanen.

Tatt i betraktning at tiltaket er i samsvar med formålet i overordnet plan, at utnyttelsen ligger innenfor rammene i kommuneplanen og at hytten er godt tilpasset tomten mener vi at dispensasjon ikke vil sette nevnte hensyn til side i «vesentlig grad».

Avveining av fordeler og ulemper.

Hensikten med dispensasjonen er å legge til rette for etablering av en ny fritidsbolig på tomt som i kommuneplanen er avsatt til dette formålet. Slik vi ser det vil tiltaket inneha en visuell og estetikk som er godt tilpasset området. Dispensasjon er dessuten nødvendig for å gjennomføre tiltaket innenfor forsvarlige rammer, både kostnadmessig og ikke minst i forhold til tidsbruk.

På den andre siden kan vi ikke se at det er nevneverdige ulemper med dispensasjonen. Vi viser til at arealbruken er avklart i medhold av kommuneplanen. Dessuten kan vi ikke se at det en omregulering vil kunne opplyse saken bedre enn en dispensasjonssak. Vi viser spesielt til at utnyttelsen ligger innenfor gjeldende rammer for utnyttelse i kommuneplanen slik at utnyttelsen er påregnelig. Det er også gitt tillatelse til andre fritidsboliger i området og vi kan da heller ikke se at etablering av en ny hytte vil stride mot etablert praksis i området.

Konklusjon

Vi mener at begge vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og ber om at dispensasjon blir gitt som søkt

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Veglova § 29, jf. § 30

Beskrivelse

Det søkes om dispensasjon for å bygge nærmere enn 50 meter til Fylkesveg 394.

En oppfatter at Statens Vegvesen er beslutningsmyndighet. Søknad om dispensasjon sendes inn til kommunen som samordningsmyndighet, jmf SAK § 6-2. Det bes om at dersom States Vegvesen er beslutningsmyndighet at kommunen innhenter dette direkte.

Begrunnelse

Krav om avstand til veg blir bestemt blant annet for at man skal kunne drifte og vedlikeholde eksisterende veier.

En må også se på hensynets til transportavvikling, trafiksikkerhet, miljøet langs vegen og andre samfunnsinteresser.

Spørsmålet her blir da om det ovennevnte tiltaket vil føre til at hensynet til disse bestemmelsene blir tilsidesatt.

Mot fylkesveg blir avstanden ca. 26 meter til midt veg på det minste, målt på kart utarbeidet av Topo Oppmåling AS

Hytten ligger i et skrående terreng og som en kan se av terrengsnitt kan en ikke se at etablering av fritidsbolig skal legge noen begrensninger eller være til hinder for drift, vedlikehold eller trafiksikkerhet. Hytten er også trukket så langt som mulig mot sør, jmf den regulerte byggegrensen mot sjø som er fastsatt i kommuneplanen. Det er ikke mulig å trekke et bygg på denne tomten lenger unna fylkesveg enn det som nå er planlagt.

Med bakgrunn i dette vurderer en det derfor dithen at man fortsatt skal kunne drifte og vedlikeholde vegen slik den er i dag.

En vurderer også at trafiksikkerheten ikke vil bli forringet ved å godta en dispensasjon med tanke på utformingen av terrenget på plassen.

For tiltakshaver vil det være en klar fordel å få godkjent bygget som omsøkt, da man får etablert en fritidsbolig på et areal som i kommuneplanen er avsatt til dette formålet.

En mener at ovenstående punkter viser at hensynet til bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene er større enn ulempene ved å gi dispensasjon. En mener derfor at dispensasjonen bør godkjennes som omsøkt.

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

Type Plan	Arealdel av kommuneplan
Navn på plan	Kommuneplan for Lindås 2019-2031
Reguleringsformål	Fritidsbolig
Andre relevante krav	Maks BRA: 150m ²
Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Prosent bebygd areal (%BYA)
Grad av utnytting iht. gjeldende plan	25 %

TOMTEAREALET

Byggeområde/grunneiendom	1 075,3 m ²
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0 m ²
= Beregnet tomteareal	1 075,3 m ²

BEBYGGELSEN

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	268,83 m ²
Areal eksisterende bebyggelse	0 m ²
- Areal som skal rives	0 m ²
+ Areal ny bebyggelse	108 m ²
+ Parkeringsareal	0 m ²
= Sum areal	108 m ²

GRAD AV UTNYTTING

Beregnet grad av utnytting 10,04 %

PLASSERING AV TILTAKET

Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket? Nei

Er vann og avløpsledninger i konflikt med tiltaket? Nei

Krav til byggegrunn

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK § 7-2) Nei

Skred (TEK § 7-3) Ja

Sikkerhetsklasse S2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år)

Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for eksempel forurenset grunn eller kvikkleire): Nei

VANNFORSYNING

Tilknytning Privat vannverk

Krysser vanntilførsel annens grunn? Nei

AVLØP

Tilknytning	Privat avløpsanlegg
Skal det installeres vannklosett	Ja
Foreligger utslippstillatelse	Nei
Krysser avløpsanlegg annens grunn?	Nei

OVERVANN

Blir takvann/overvann ført til terreng?	Ja
-----------------------------------------	----

Løfteinnretninger

Er det løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen?	Nei
Planlegges løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen?	Nei

Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

Tiltaksklasse	1
Foreligger sentral godkjenning?	Ja

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i plan- og bygningsloven.

Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11.

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32 og at uriktige opplysninger kan medføre reaksjoner.

SIGNERT AV

ERIK HAUGEN på vegne av ARTIKON AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

Filvedlegg:

Situasjonskart - Stokkheim HH90_18_36 Alver kommune_rev21122022.pdf
avstand midt vei.pdf
Grunnboksutskrift_4631_18_5_0_0.pdf
Illustrasjon terreng nr3.pdf
Illustrasjon terreng nr2.pdf
Illustrasjon terreng nr1.pdf
HeimHytter_HH90_Toftheim_Tegninger_070323[883].pdf
Terrengsnitt A.pdf
Terrengsnitt A og B Oversikt.pdf
Terrengsnitt B.pdf
Angående avløp.pdf
2022-05-03, 0301- 055 D-5896-001 Skrefarevurdering, Alver 18-36.pdf
2022-05-03, Egenerklæringsskjema for kompetanse.pdf
Erklæring tomtegrense gnr 18 bnr 5 på Toft.pdf
Kvittering-for-nabovarsel-1-20230221-1515.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_WIMO FJELLSIKRING AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-UTF_TOPO OPPMÅLING AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_WIMO FJELLSIKRING AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_HEIM HYTTER AS.pdf
Nabovarsel-1-20230221-1515.pdf