

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.



21.02.2023 15:15:03 AR538119973

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	, 5993 Ostereidet		
Kommune:	Alver		
Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
18	36	0	0
Eier:	Ole Jakob Nedregotten Akslen og Beate Reigstad Løbot		

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Nytt bygg - Boligformål
Tiltaksformål:	Fritidsbolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

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.

21.02.2023 15:15:03 AR538119973

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 veger. 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.

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Arealdel av kommuneplan
Navn på plan: Kommunepelan for Lindås 2019-2031

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: ARTIKON AS, Erik Haugen
E-post: erik@artikon.no
Telefon: 90078647 / 90078647

Merknader til byggeplanene sendes til

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

Søker: ARTIKON AS
Organisasjonsnummer: 922217424
Telefon: 90078647 / 90078647
E-post: erik@artikon.no
Postadresse: Postboks 48, 6034 EIDSNES

Nabovarselet er 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

11820 - Fasadetegninger.pdf

Illustrasjon terreng nr2.pdf

Illustrasjon terreng nr3.pdf

Illustrasjon terreng nr1.pdf

11820 - Plantegninger.pdf

Terrengsnitt A.pdf

Terrengsnitt A og B Oversikt.pdf

Terrengsnitt B.pdf

11820 - Snittegninger hytte.pdf