

Opplysninger gitt i nabovarsel

Sendes kommunen sammen med søknaden (Gjenpart av nabovarsel)



plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-3

Tiltak på eiendommen

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse	Eier/fester
Lindås	239	130	Kaldalen 20, 5993 OSTEREIDET	Aleksander Nævdal og Tonje H. Aarland

Det varsles herved om

Tiltakstype	Næringsgruppekode	Bygningstypekode	Formål
Nytt bygg - Boligformål	X Bolig	111 Enebolig	bolig

Dispensasjonsøknad etter Plan-og bygningsloven Kapittel 19

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i:Plan- og bygningsloven med forskrifter, Arealplaner
Begrunnelse for dispensasjon: Se eget Følgeskriv

Arealdisponering

Planstatus mv.

Gjeldende plan	Navn på plan
Reguleringsplan	Reguleringsplan for eknes ytre gnr. 239, del av bnr. 2 M.FL., Lindås Kommune

Nabovarselet gjelder

Vi søker med dette om tiltak i form av Enebolig på 2.plan
tiltakets omfang og plassering framkommer i tegninger, kart og følgeskriv

Spørsmål og merknader vedrørende nabovarsel

Ansvarlig søker

navn
VILLANGER & SØNNER AS

Kontaktperson

navn	e-postadresse	Mobiltelefon
Rune Kristoffersen	rune.kristoffersen@villanger.no	92685032

Merknadene sendes:

Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for eventuelle endringer.

Navn	Postadresse	e-postadresse
VILLANGER & SØNNER AS	KNARVIK, 5914 ISDALSTØ	rune.kristoffersen@villanger.no

Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget
Tegning ny fasade	E	
Tegning ny snitt	E	

Opplysninger gitt i nabovarsel

Sendes kommunen sammen med søknaden (Gjenpart av nabovarsel)



Tegning ny plan	E	
Situasjonsplan	D	
Annet	Q	Følgeskriv og søknad om dispensasjon

Signering

Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere. Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.

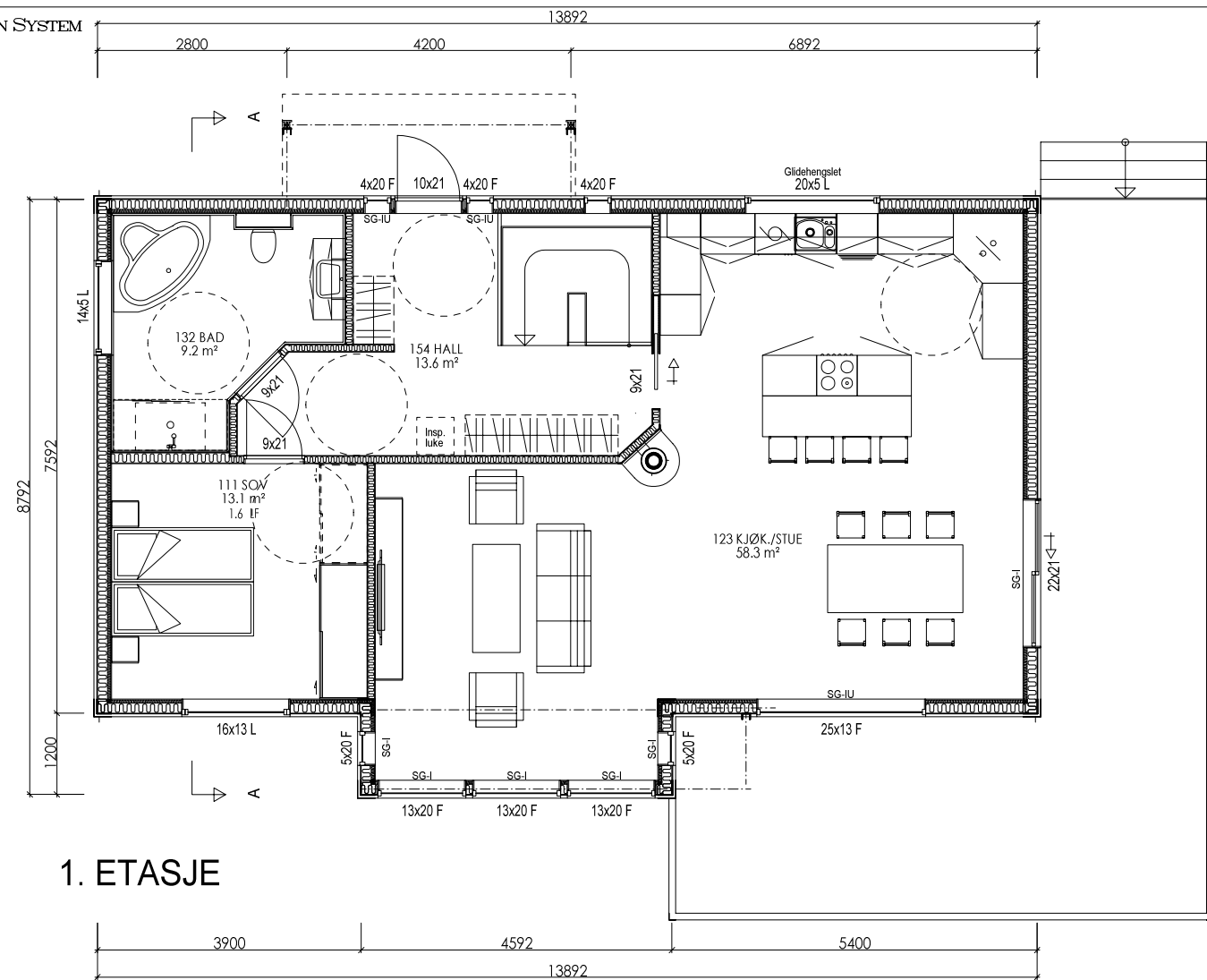
Ansvarlig søker

Dato 19.06.2015

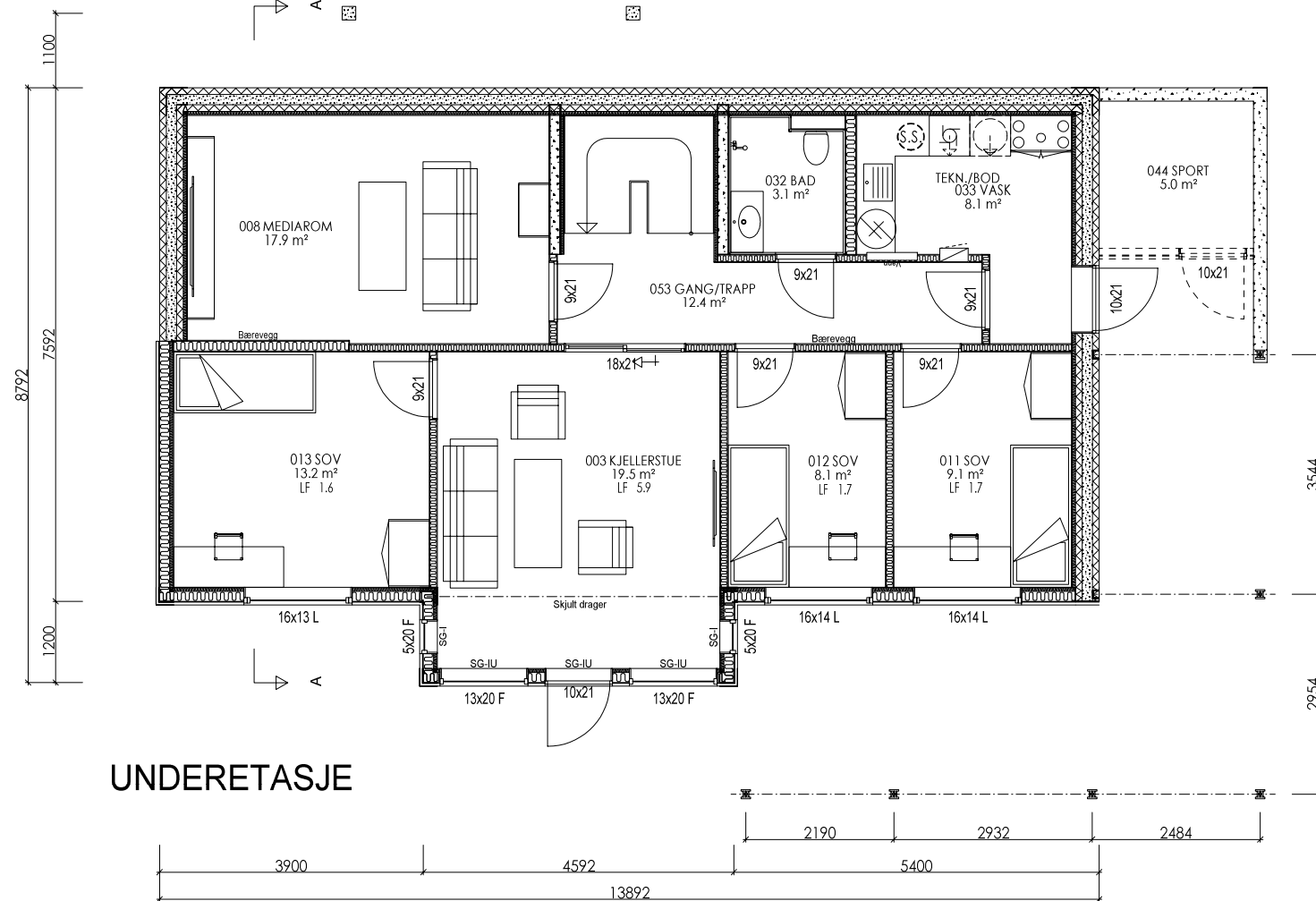
Signatur 

Gjentas med blokkbokstaver

Rune Kristoffersen

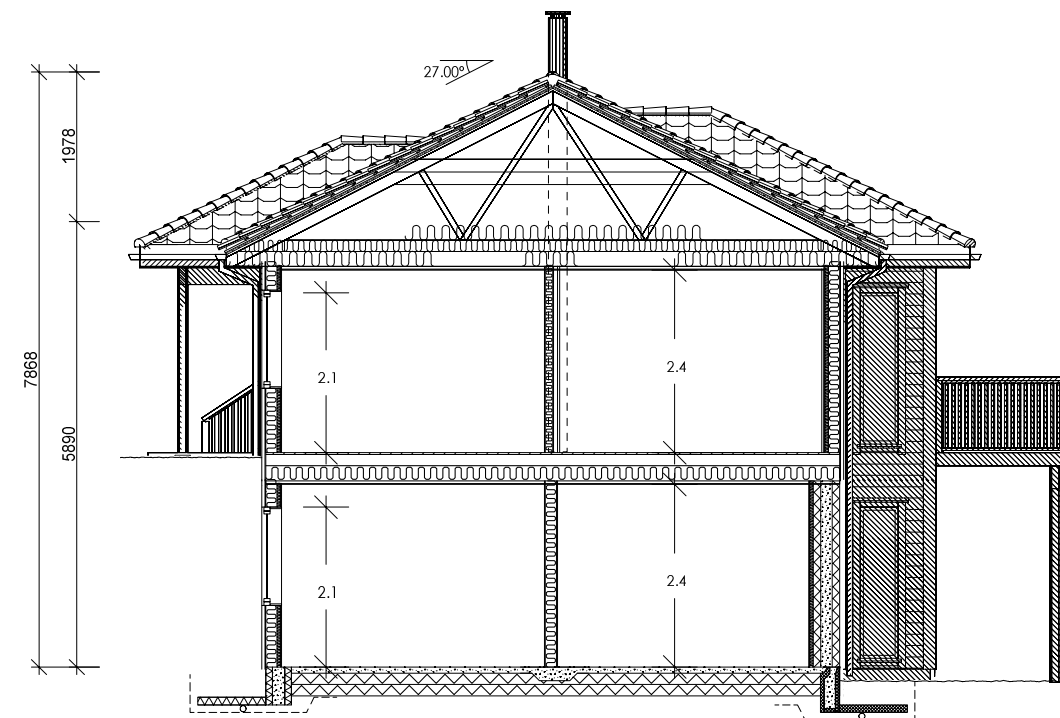


1. ETASJE



UNDERETASJE

NED KOPIERT



SNITT A-A

Tegning/prosjektering er ikke kontrollert mot plassering i terrenng.

SG-IU	Sikkerhetsglass innside/utside
SG-I	Sikkerhetsglass innside
SG-U	Sikkerhetsglass utside
Vindu f.o.m. andre etg. skal ha barnesikring	

For isolasjonsmengder og U-verdier, se varmetapsberegning

Målsetting på utside stenderverk/mur

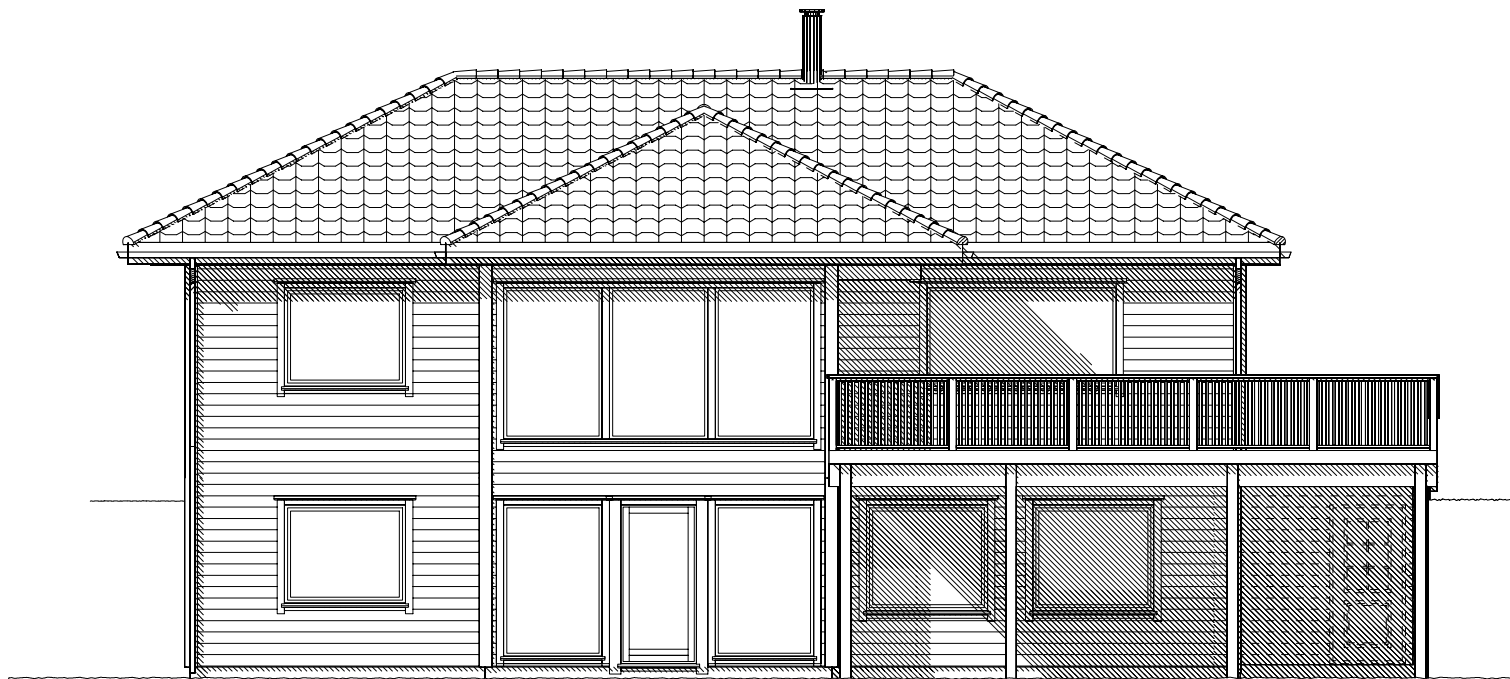
AREAL	BRA	P-Rom
Bileilighet		
Underetasje/Kjeller	97.4	97.4
Hovedplan/1. etg.	101.7	101.7
Loftplan/2. etg.		
Garasje/Carport/Utv. bod		5.0
Åpent overb. areal	43.3	
SUM Hovedleilighet	242.4	204.1
Loft-bredde ved 1,9m høyde:		
Bebygd areal, BYA :	158.1	
Diverse :		

C Byggesøknadstegninger
 B Tegnet inn alternativ sportsbod
 A Byggesøknadstegninger
 Rev.nr.: Rev.:

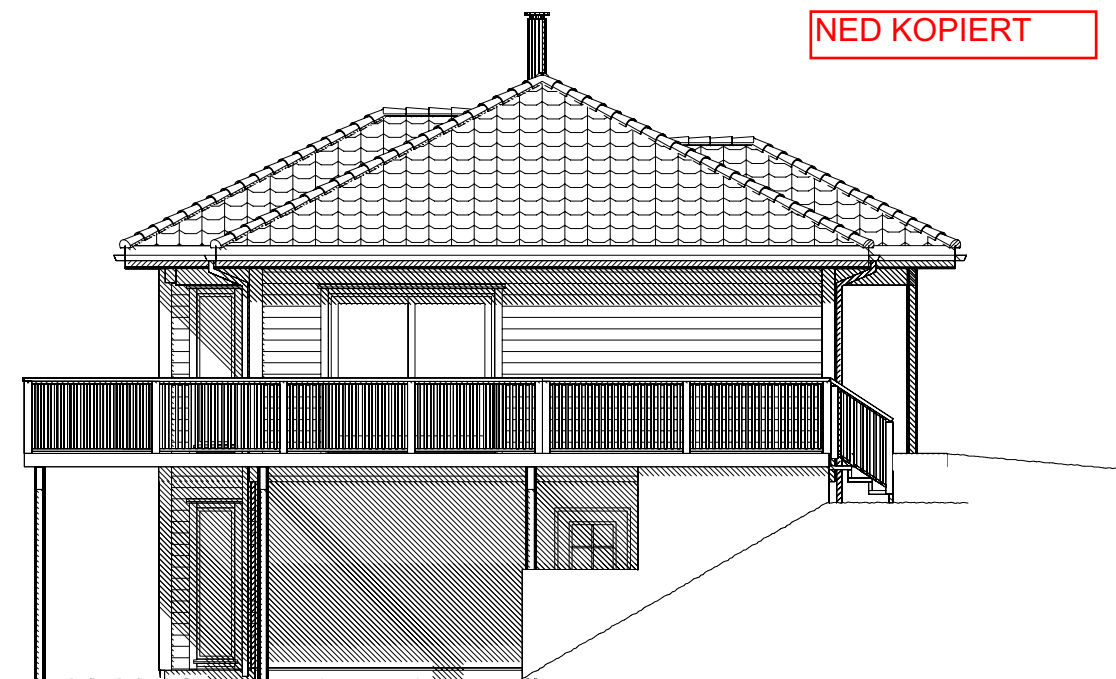
AGS 16.06.15 MAH
 AGS 15.06.15
 AGS 15.06.15
 Tegnr. / Dato: Kontr.:

Tiltakshaver : Tonje H Aarland og Aleksander Nævdal				Nr. A01-	
Byggeplass : Eknes Ytre					
Kommune : 5993 Lindås					
Målestokk: 1:100	DAK av: SL	Dato: 11.03.15	Kontr.:	Dato:	Arkivnr.:17003
Tegning PLAN, SNITT			Hustype OPAL VAR		
Arkitekt:			Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.		

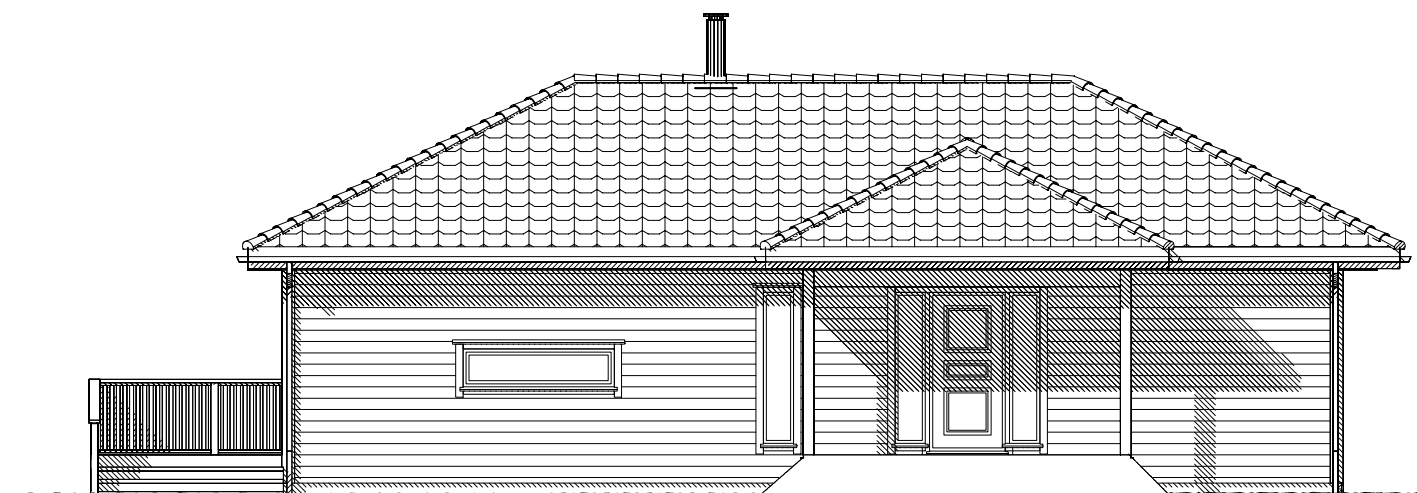
NED KOPIERT



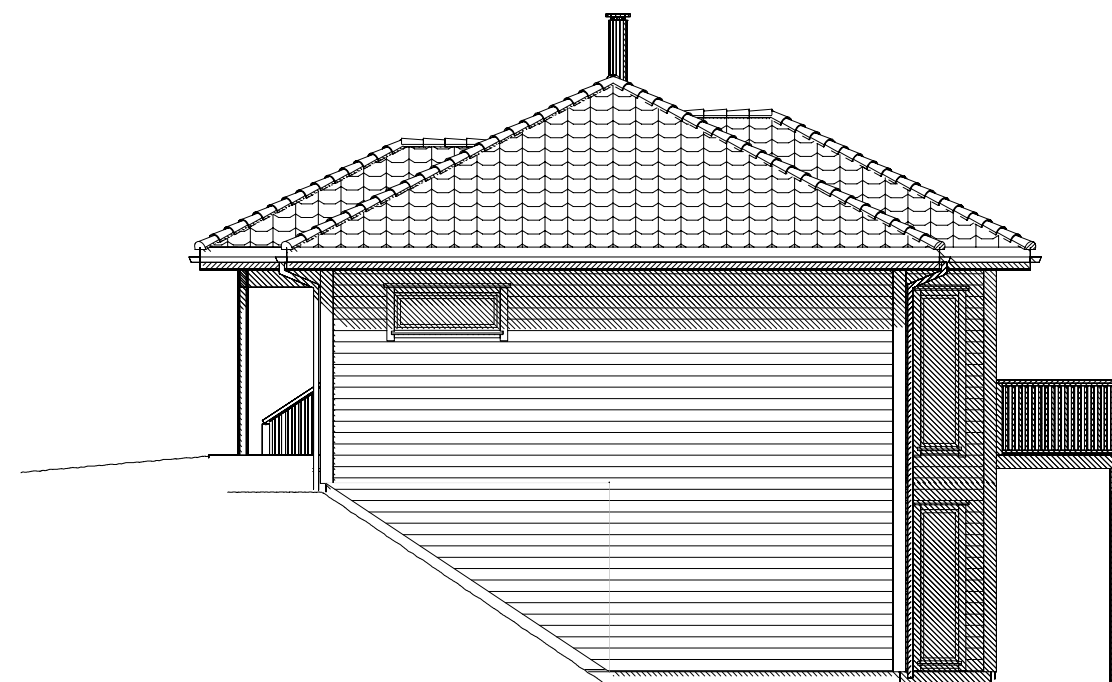
FASADE SØR-SØR VEST



FASADE ØST-SØR ØST



FASADE NORD-NORD ØST

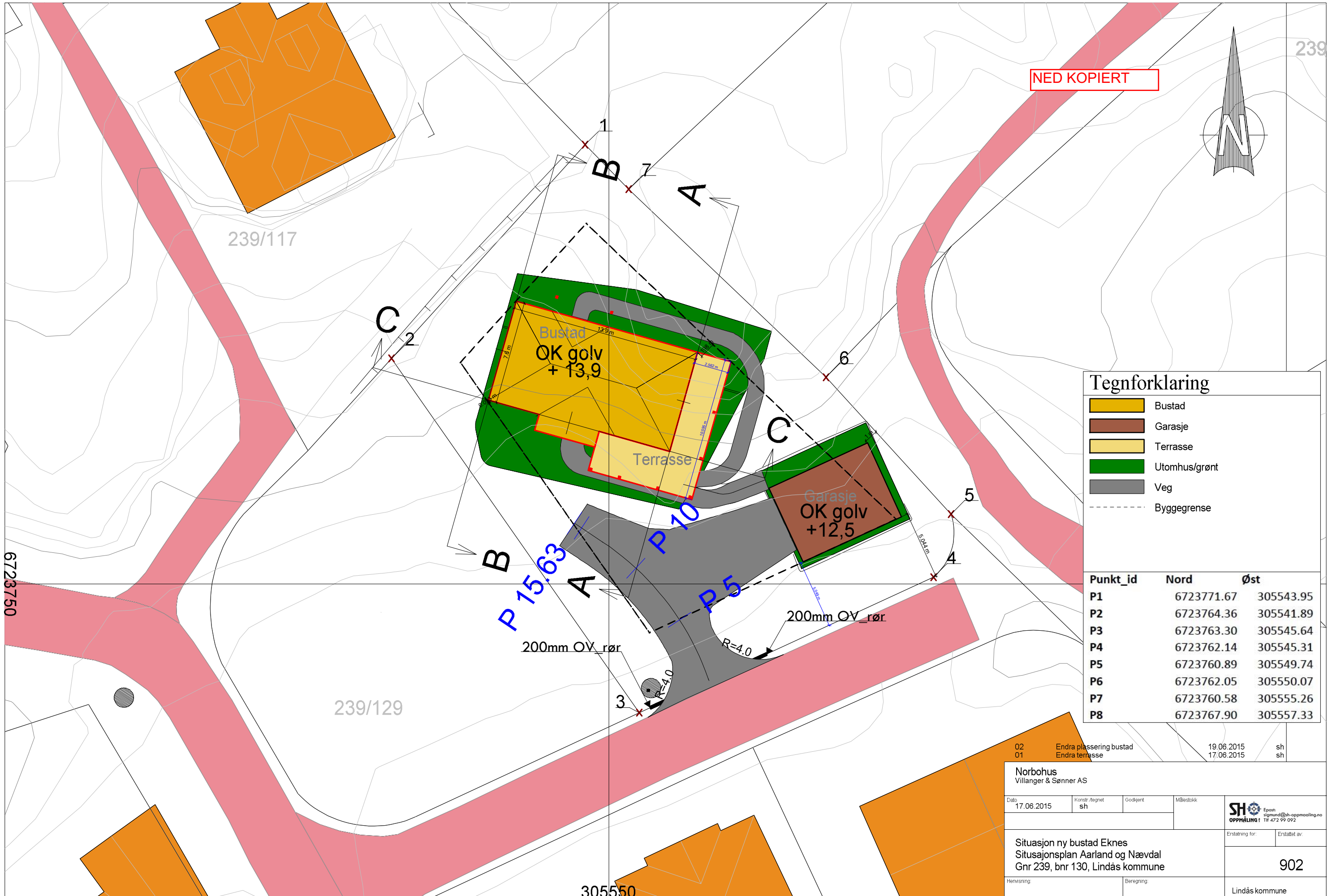


FASADE VEST-NORD VEST

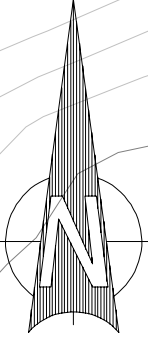
C Byggesøknadstegninger
 B Tegnet inn alternativ sportsbod
 a Byggesøknadstegninger

AGS 16.06.15
 AGS 15.06.15
 AGS 15.06.15
 Tegn. / Dato: Kontr.:

Tiltakshaver : Tonje H Aarland og Aleksander Nævdal				Nr. A05-	
Byggeplass : Eknes Ytre					
Kommune : 5993 Lindås					
Målestokk: 1:100	DAK av: SL	Dato: 12.03.15	Kontr.:	Dato:	Arkivnr.:17003
Tegning FASADER			Hustype OPAL VAR		
Arkitekt:			Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.		



NED KOPIERT



Tegnforklaring

- Bustad
- Garasje
- Terrasse
- Utomhus/grønt
- Veg
- Byggegrense

Punkt_id	Nord	Øst
P1	6723771.67	305543.95
P2	6723764.36	305541.89
P3	6723763.30	305545.64
P4	6723762.14	305545.31
P5	6723760.89	305549.74
P6	6723762.05	305550.07
P7	6723760.58	305555.26
P8	6723767.90	305557.33

02	Endra plassering bustad	19.06.2015	sh
01	Endra terrasse	17.06.2015	sh

Norbohus
Villanger & Sønner AS

Dato	Konstr. tegnet	Godkjent	Målestokk
17.06.2015	sh		



Situasjon ny bustad Eknes
Situasjonsplan Aarland og Nævdal
Gnr 239, bnr 130, Lindås kommune

Erstatning for:

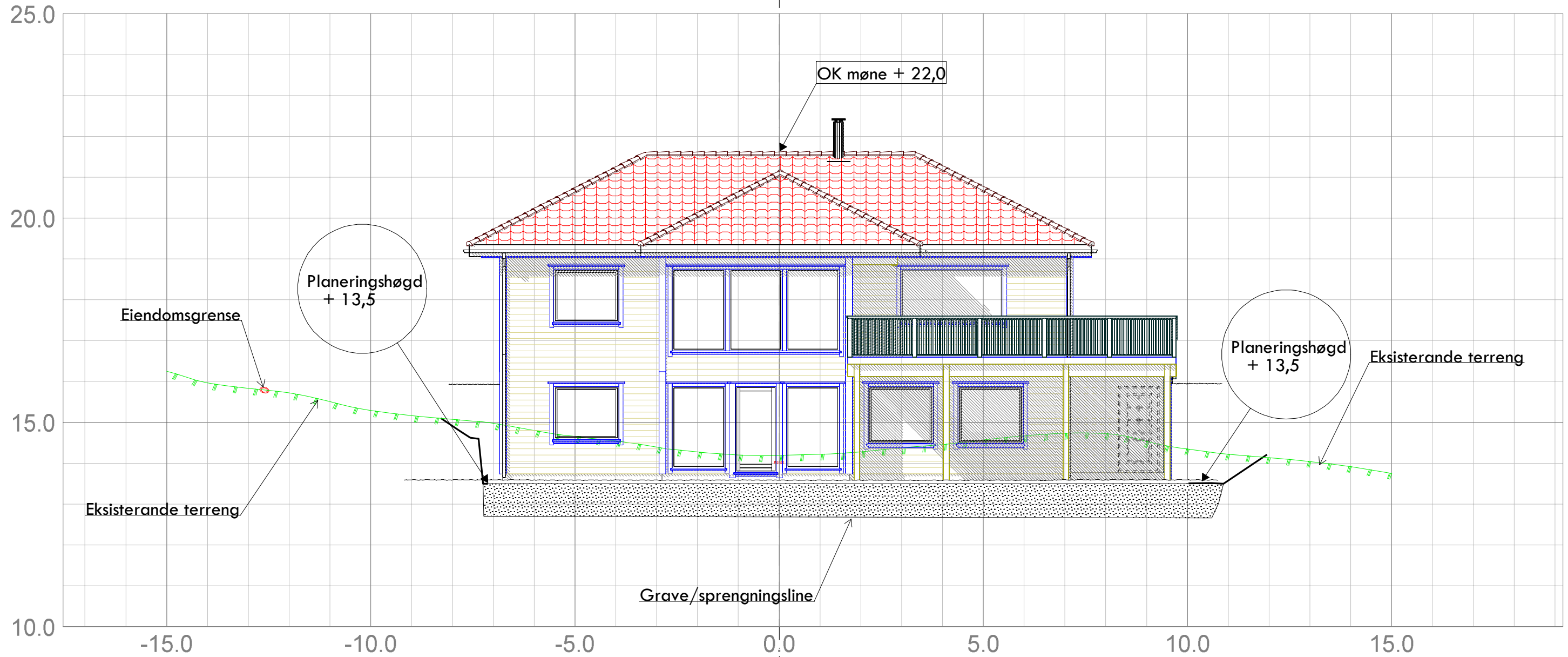
Erstatet av:

902

Henvisning:	Beregning:	Lindås kommune
-------------	------------	----------------

Snitt C

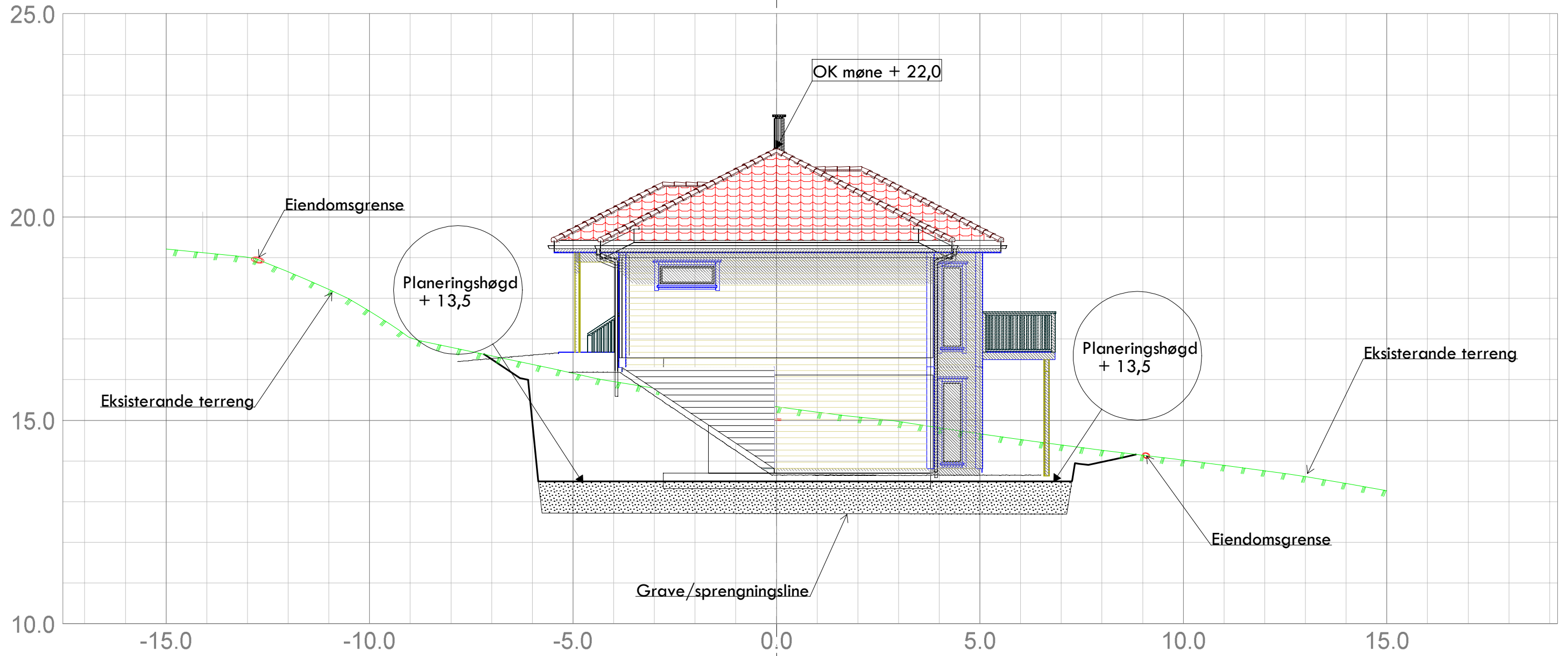
NED KOPIERT



02 Endra plassering av bustad		19.06.2015		sh
Norbohus Villanger & Sønner AS				
Dato 14.06.2015	Konstr./tegnst sh	Godkjent	Målestokk 1:100	 Epost: sh@sh-oppmaling.no Tlf 472 99 092
Snitt_C Situsajonsplan Aarland og Nævdal Gnr 239, bnr 130, Lindås kommune			Erstattet av: 303	
Hermsning:		Beregning:		Lindås kommune

Snitt B

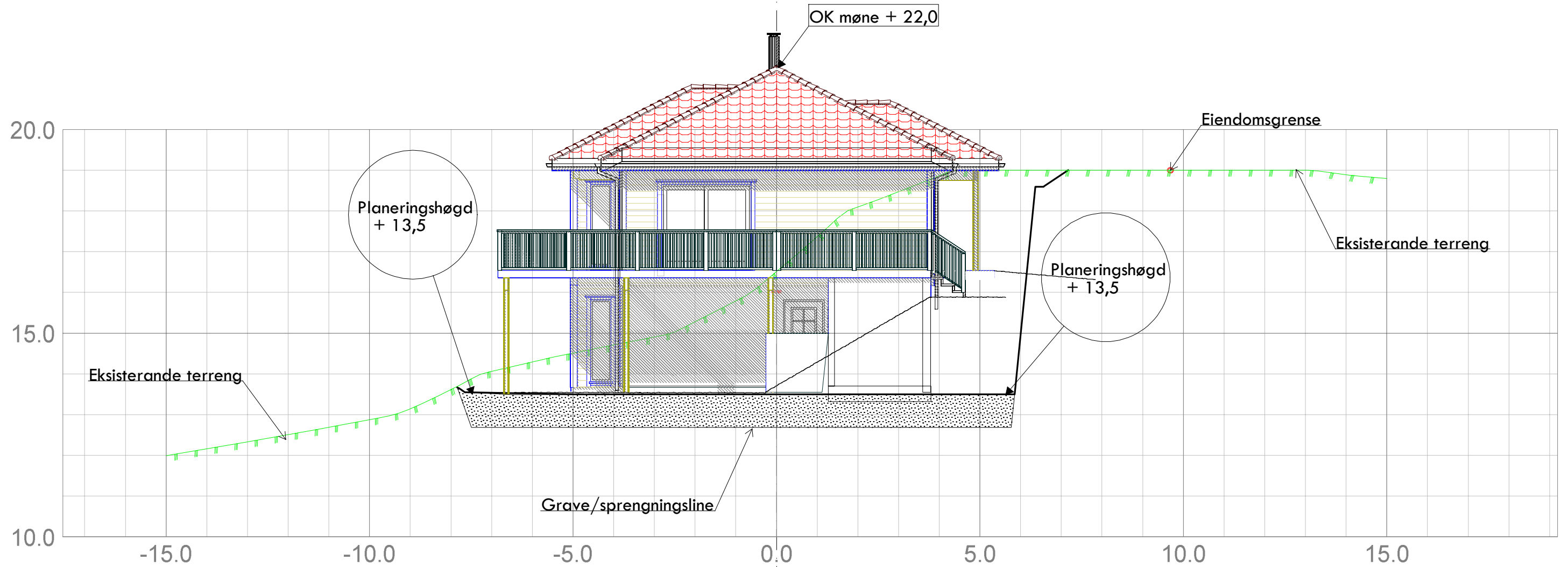
NED KOPIERT



02 Endra plassering av bustad		19.06.2015		sh
Norbohus Villanger & Sønner AS				
Dato 14.06.2015	Konstr./tegnst sh	Godkjent	Målestokk 1:100	 Epost: sigmund@sh-oppmaling.no Tlf 472 99 092
Snitt_B Situsajonsplan Aarland og Nævdal Gnr 239, bnr 130, Lindås kommune				
Hermsning:		Beregning:		Lindås kommune

Snitt A

NED KOPIERT



02 Endra plassering av bustad 19.06.2015 sh

Norbohus
Villanger & Sønner AS

Dato: 14.06.2015 Konstr./tegn: sh Godkjent: Målestokk: 1:100

SH OPPMÅLING Epost: sigmund@sh-oppmaling.no Tlf: 472 99 092

Snitt_A
Situsajonsplan Aarland og Nævdal
Gnr 239, bnr 130, Lindås kommune

Erstattning for: Erstattet av:

301

Hermsning: Beregning:

Lindås kommune

Lindås Kommune
Att. Byggesak
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Vår ref.: Rune Kristoffersen

Deres ref.: G/bnr 239/130

Dato: 17. juni 2015

FØLGESKRIV OG SØKNAD OM DISPENSASJON G/BNR 239/130

Viser til:

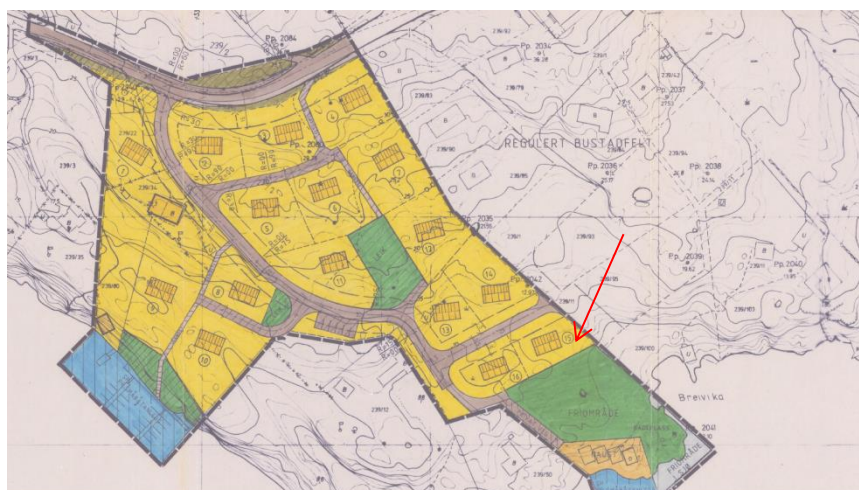
Forhåndskonferanse	g/bnr 239/130	23.04.2015
--------------------	------------------	------------

Forord:

Dette er et følgeskriv til Nabovarsel og søknad om tiltak på eiendom g/bnr 239/130 Kaldalen 20, 5993 Osterreidet.

Tiltak:

Planlagt tiltak finner sted i Kaldalen 20, 5993 Osterreidet. Eiendommen er regulert av Reguleringsplan for Eknes ytre, GNR. 239, Del av BNR. 2 M.FL., Lindås kommune. I reg.plan kartet er tomten nummerert som nr 14.



Tiltaketts art er enebolig med under etg. og hoved etg., prosjektert for skrå tomt. Kjeller etg. etableres med delt betongvegger og trevegger. Dette for inntil fylling av masser i bak kant av boligen. Boligen har et tradisjonelt uttrykk med moderne innslag i form av store vindusflater i front.

Inntegnet garasje på situasjonsplan er framtidig garasje og vil bli behandlet gjennom egen søknad, eventuelt søknad om endring. Garasje planlegges opp til 50 m²

Tilkomst:

Tilkomst til eiendommen skjer via privat vei «Kaldalen»
Det søkes om avkjørsel til eiendommen i sør vestlige hjørne. Ref: situasjonsplan.
Søknad sendes direkte til Teknisk Vei avd Lindås kommune.

VA:

Tilkobling til vann og avløp prosjekteres og søkes om direkte fra ansvarlig rørlegger til VA avdeling Lindås kommune.

Plassering:**BOLIG:**

Plassering av tiltaket er bestemt ihht til omkringliggende boliger, tilkomstvei og utsikt.
Hele tiltaket er innenfor regulerte byggegrenser samt minstekrav ihht PBL 29-4.

Høyde på planering i forkant av bolig er satt til + 13,5 m.o.h. Tilkomstvei og avkjørsel ligger på høyde +10,5 m.o.h. Framtidig garasje er planlagt etablert på +12.m.o.h. For å klare denne høyde forskjell har vi planlagt en snu hammer på eiendommen, for å vinne høyde til å kjøre inn i framtidig garasje.
Videre fra framtidig garasje vil det være gangsti opp til boligen.

FRAMTIDIG GARASJE:

Plassering av framtidig garasje er med oppfordring fra forhåndskonferanse plassert innenfor byggegrense mot vei 5meter.

Mot grense i øst har vi plassert framtidig garasje 1 meter fra grensen.

Da denne søknaden ikke gjelder garasje har vi valgt og ikke å engasjere hjemmelshaver av tilgrensende eiendom i forhold til erklæring for avstand. Dette fordi plassering kan bli en annen ved søknad om garasje. Det er uansett plass til å trekke garasjen 4 meter fra den aktuelle grensen

I forhold til høyde forskjell fra veien Kaldalen og opp til planering for parkering / framtidig garasje vil vi være avhengig av en fyllingsfot.

UTEOPPHOLDSAREAL:

Vil etableres på nordside (bakside) av bolig samt på sørside (fremkant).
Det vil også bli uteoppholdsareal på balkong i hoved etg.

Søknad om Dispensasjon

Med Hjemmel i PBL§ 19-1 Søker vi om dispensasjon fra følgende bestemmelser:

1. **Plan og bygningsloven § 1-8 (byggeforbud mot tiltak mv.langs sjø og vassdrag)**
2. **Reguleringsplanens bestemmelser § 3.3 som gjelder utnyttelse av Eiendommens nettoareal.**

Vedlagt link til aktuelle bestemmelser:

1. https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71/KAPITTEL_1-1#KAPITTEL_1-1 (avsnitt 8)
2. http://www.geoweb.no/bpvedlegg/1263/Dokument/1263-15041999_B.pdf (punkt 3.3)

Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

1. PBL § 1-8

Vi er gjort oppmerksom på at bestemmelser i pbl § 1-8 byggeforbud mot tiltak i strandsone går foran bestemmelser i reguleringsplaner før 2008. Denne reguleringsplanen er datert vedtatt 03.03.99.

Tiltaket ligger med en minsteavstand til sjø med ca 85 meter.

Vi mener at formålet med bestemmelsene i pbl § 1-8 ikke er vesentlig tilsidesatt. Dette fordi dette var behandlet gjennom plan arbeidet for reguleringsplanen samt at det også er regulert inn friområder i planen. Formålet med denne bestemmelsen er å sikre almen rett til å oppholde seg og bevege seg langs sjø. Dette tiltaket som ligger midt i et byggefelt vil ikke ha noen som helst ringvirkninger for dette.

Vi kan ikke se at tiltaket vil på noen måte vil oppleves som et hinder for Allmenn rett til opphold og bevegelse i strandsonen / langs sjø.

Reg.plan § 3.3

Reguleringsplanen § 3.3 forteller at utbygd grunnflate skal ikke overstige 20 % av tomta sitt nettoareal (BYA)

Regnestykke av planlagte tiltak som følger:

	BRA	BYA
Bolig	199,1 m ²	114,8 m²
Åpent overbygd areal	43,3 m ²	43,3 m²
Framtidig garasje	50,0 m ²	50,0 m²
Sum total Areal	292,4 m ²	208,1 m²
Eiendommens netto areal	897,9 m²	
Sum Bebygd areal av eiendommens netto areal	<u>208,1 m² x 100 %</u> 897,9m²	23,2% BYA

Som man kan se av regnestykke vil planlagte tiltak være avhengig av 3,2% ekstra utnyttelse utover det som er gitt i bestemmelsene.

Vi mener at bestemmelsene ikke er til side satt da vi med planlagte tiltak vil klare og opprettholde

- Snuplass til bil på egen eiendom
- Krav til MUA (uteoppholdsareal) ihht kommuneplanens arealdel § 2.5 (200m²)
- Boligen vil ikke skjemme feltet forøvrig i forhold til størrelse, høyde og utnyttning



Oppsummering:

Sammen med tiltakshaver, mener vi at planlagte tiltak vil passe godt inn i omgivelsene i byggefeltet Kaldalen / Eknes ytre.

Vi håper på rask behandling og positivt vedtak i denne saken

Med vennlig hilsen

Villanger & Sønner AS



Rune Kristoffersen

rune.kristoffersen@villanger.no