

# 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.



08.07.2023 00:15:10 AR560341342

## Her skal vi bygge, rive eller endre

<b>Adresse:</b>	Avaldsnesvegen 19, 4250 Kopervik		
<b>Kommune:</b>	KARMØY		
<b>Gårdsnr.:</b>	<b>Bruksnr.:</b>	<b>Festenr.:</b>	<b>Seksjonsnr.:</b>
59	106	0	0

## Vi varsler herved om

<b>Tiltakstype:</b>	Nytt bygg - Boligformål Riving av hele bygg
<b>Tiltaksformål:</b>	Bolig

### Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Det søks om riving av eksisterende bolig på eiendommen. Det søkes oppført enebolig med garasje, og tilhørende natursteins murer etter vedlagt situasjonskart.

Vedlagt i nabovarsel er Fasadetegninger, plantegninger, snitt, bilder av ny bolig og ny og eksisterende bolig i modell for å illustrere høydeforskjell. Ny bolig blir i underkant av 1 m høyere enn eksisterende bolig. Det er innregulert ny adkomst til eiendommen. Denne går delvis hvor eksisterende er. Denne adkomsten er regulert inn før fartsgrensen ble senket til 30 kmt i området. Vi mener derfor at forutsetningene ikke er til stede for å kreve denne veien, og det er derfor søkt dispensasjon fra opparbeidelse av den.

08.07.2023 00:15:10 AR560341342

## Søknad om dispensasjon

### Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

### Beskrivelse:

Det søkes dispensasjon fra opparbeiding av regulert vei.

Det søkes dispensasjon fra totalhøyde 8 m ved flatt tak.

Det søkes dispensasjon for overskridelse av byggelinje.

### Begrunnelse:

Regulert vei er tenkt som adkomst for 3 stk eiendommer. Hensikten med opparbeidelse av vei som regulert er for å redusere antall utkjørslser i fylkesvei.

Etter at veien ble regulert, er fartsgrense satt ned i Avaldsnesvegen til 30 kmt.

Vi mener derfor at behovet for den regulerte veien er sterkt redusert, ettersom faremomentene ved utkjørslene nå er redusert.

Deler av vei er også regulert inn på eiendommer som ikke er tenkt brukere av veien.

På bakgrunn av dette kan vi ikke se at hensikten med veien er vesentlig tilsidesatt, og fordelene er derfor større enn ulempene.

Kommunedelplan beskriver høyde på hus med flate tak til maks 8 m.

Hensynet bak byggehøyde eller gesimshøyde er for å sikre lysforhold og luftighet rundt boliger, for å hindre at man tar utsikt fra omkringliggende bebyggelse.

Terrengforhold og omkringliggende høyder vil også være faktorer som vil være med å regulere høyder.

Omsøkt prosjekt får høyde på \_\_\_\_\_ fra gjennomsnittlig høyde rundt boligen.

Området består i dag av tre etasjers boliger med delvis nedgravte kjellere. Grunnet kotebestemmelser ved bygging ved sjø, starter 1 etg på kote 2,5.

Øst for eiendommen er ikke bebyggt, men er regulert til bolig. Terrengtet mot øst stiger betraktelig fra veinivå, og adkomst til arealet er fra toppen av området.

Området består ellers av delvis store tomter, hvor det er mulig å prosjektere med gode avstander til nabobygg hvor man skal ha uteareal eller mellom bygg.

3 etasje av omsøkt bygg som har gesimshøyde på \_\_\_\_\_m utgjør ca 25% av det totale arealet ihht BYA.

Etasjen er også inntrukket på alle sider.

Med bakgrunn i størrelsen på 3 etasjen, høyden på terrenget mot øst og at prosjektet ikke vil være til hinder for solforhold eller utsikt for naboer, mener vi at hensynet bak høyde begrensningen ikke er vesentlig tilsidesatt, og fordelene større enn ulempene med dispensasjon.

Omsøkt bygg passerer byggelinje i det nordvestre hjørnet av tomten. Med tanke på at veien kun skal gå til 3 hus, har den en unaturlig stor byggelinje.

Hensynet bak byggelinjer er for å begrense bygninger, og samtidig kunne fastsette plassering av bygninger innenfor tomtegrenser.

Etter dagens håndbøker blir det brukt 3 m byggelinjer, og ikke 5 som i dette tilfellet.

Tanken rundt prosjekteringen av boligen var å trekke den møt nord, for å kunne frigi areal mot sør til uteareal. Naboeiendom i sør står også veldig nær grense, så det var ikke ønskelig å komme for nær til denne bygningen.

Vi mener at utearealene på tomten med denne plasseringen har de kvaliteter både når det gjelder sol og vind som er ønskelige.

Vi kan ikke se at plasseringen av bygget skal være til hinder for området, eller adkomstveien om den må bygges.

På bakgrunn av dette mener vi at hensynet til byggelinjen ikke er vesentlig tilsidesatt, og fordelene derfor større enn ulempene.

## Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan  
Navn på plan: kommunedelplan for Kopervik

## Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: HJR Rasmussen Bygg AS, Ronny Tangen  
E-post: ronny@hjr.no  
Telefon: 52811240 / 99493868

## Merknader til byggeplanene sendes til

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

Søker: HJR Rasmussen Bygg AS  
Organisasjonsnummer: 890272002  
Telefon: 52811240 / 99493868  
E-post: ronny@hjr.no

## Nabovarselet er signert av

RONNY TANGEN på vegne av HJR RASMUSSEN BYGG AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

Filvedlegg:

Situasjonskart.pdf

Fasade mot nordt.pdf

Fasade mot vest.pdf

Fasade mot sør.pdf

Fasade mot øst.pdf

Plan 1 etg og snitt.pdf

Plan 2 etg.pdf

Plan 3 etg.pdf

Høydeforskjell eks og ny.JPG