

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.



10.01.2024 12:30:45 AR592745018

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Lindøyvegen 9, 5546 RØYKSUND		
Kommune:	Karmøy		
Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
107	32	0	0

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Endring av bygg - utvendig - Tilbygg med samlet areal større enn 50 m ²
Tiltaksformål:	Fritidsbolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Vedr. Rammesøknad gnr. 107 bnr. 32 – Lindøyvegen 9, for tilbygg fritidsbolig, rivning av anneks og bod, gjenoppbygging av nedblåst naust, og teknisk anlegg inkl. VA-ledninger på land og i sjø.

Tiltaket i denne Rammesøknaden gjelder tilbygg til eksisterende fritidsbolig, rivning av eksisterende boder, gjenoppbygging av eksisterende nedblåst naust, samt teknisk anlegg med tilhørende VA-ledninger, delvis på land og delvis i sjø.

Tomten er i et LNF-område, som i utgangspunktet ikke skal bebygges, men eiendommen er i dag bebygget med en fritidsbolig, anneks og bod. På eiendommen er det også et naust som nå er blåste ned, slik at bare grunnmuren gjenstår. Arealmessig vil ikke denne søknaden medføre noen endring i areal (BYA) i forhold til det som har vært godkjent og bygget tidligere.

Den bestående fritidsboligen er av eldre dato og upraktisk i bruk slik at en renovering er nødvendig. I forbindelse med at eksisterende bygninger rives, har en valgt å la dette arealet inngå i planlagte tilbygg til fritidsboligen. BYA for tilbygget erstatter BYA for anneks og bod som rives, slik at BYA på eiendommen ikke økes, utover rammene i kommuneplanen 8.2 (< 80 m²). Oppgraderingen vil ha mange fordeler, både når det gjelder daglig bruk, og energibruk. Ved å opparbeide et miljøvennlig renseanlegg med tilhørende VA-ledninger vil utslipp i området ivaretas på en betryggende måte. Naustet tilbakeføres til opprinnelig tilstand.

Det omsøkte tiltaket betyr at fritidsboligen vil få et bebygget areal (BYA) = 79,3 m². Nåværende bygninger (fritidsbolig, anneks og bod) har en samlet grunnflate (BYA) = 76,2 m². Etter ombygging, hvor en benytter det eksisterende arealet (BYA), for bygninger som rives, til å føre opp tilbygget, vil bygningsmassen være samlet i en enhet, noe som vil kunne gi et renere helhetsinntrykk sett fra sjøsiden.

Naustet er på ca. 22 m² (BYA), og det søkes om gjenoppbygging/erstatning for det nedblåste eksisterende naustet. Det medfører ingen økning i BYA, sammenlignet med eksisterende bebyggelse.

Totalt BYA iht. denne søknad: Fritidseiendom Naust Samlet

Iht. denne søknad. 79,3 m² 22,0 m² 101,3 m²

Eksisterende bebyggelse 76,2 m² 22,0 m² 98,2 m²

Det planlagte tilbygget på fritidseiendommen vil ikke medføre at bygget kommer nærmere sjøkanten, slik at forhold som tidligere er godkjent i forhold til 100-metersbeltet ikke endres til mer ugunstig. Det vil derimot forbedres ved at annekset som rives ligger ca. 10 nærmere sjøen enn fritidsboligen.

Når det gjelder VA-ledninger i sjø, så vil de bli lagt ut med en plassering som tar hensyn til den viktige ålegressengen. Dette fremgår i dispensasjonssøknaden.

Det omsøkte tiltaket betinger dispensasjoner da det ligger innenfor hensynsonen for friluftsliv, natur, kulturmiljø, mindre enn 100 meter fra strandsonen, slik at søknaden krever dispensasjon fra pbl. § 1-8, og fordi den ligger i et LNF-område krever den dispensasjon fra kommuneplan 8.2.

Det kan opplyses om at den delen av tiltaket som gjelder tilbygg til eksisterende fritidsbolig og rivning av eksisterende anneks og bod ble omsøkt og godkjent tidligere (sak 16/3264), men tillatelsen er nå utgått uten at arbeidene ble utført. Tiltaket som omfatter fritidsbolig i denne søknaden, inneholder ikke vesentlige arealmessige endringer i forhold til de dispensasjoner som ble omsøkt og godkjent i tidligere sak, og som nevnt rives annekset som ligger ca. 10 m nærmere sjøen, enn fritidsboligen.

Det søkes dispensasjon fra strandsonen (pbl. 1-8) og LNF formål i kommuneplanen.

Med tanke på saksbehandlingen er dispensasjonssøknadene delt opp, og behandlet i egne vedlegg til søknaden. Dispensasjonssøknadene er delt opp som følger:

- Søknad om dispensasjon for:
 - o Tilbygg til fritidsbolig og rivning av bygninger. (Bilag B1)
- Søknad om dispensasjon for:
 - o Teknisk anlegg med minirensesanlegg, slamskinner og nye VA-ledninger på land og i sjø. (Bilag B2)
- Søknad om dispensasjon for:
 - o Gjenoppbygging av nedblåst naust. (Bilag B3)

Av vedlegg til søknaden kan nevnes:

Situasjonskart (vedlegg D1, og F1) som viser det omsøkte tilbygget til fritidsboligen, inkludert eksisterende bygninger som rives. I tillegg vises naust som søkes gjenoppbygget på eksisterende grunnmur, og platting/terrasse.

Tekniske anlegg (vedlegg Q2) viser plassering av miljømessig minirensesanlegg samt VA-ledninger på land og i sjø. På dette kartet vises også VA-ledningers plassering i forhold til de viktige ålegressengene.

Tegning naust. Målsatte tegninger av naust er vedlagt (vedlegg Q1). Dimensjonene er de samme som for eksisterende, nedblåste, naustet.

Tegning eksisterende fritidseiendom. Målsatt tegning av eksisterende fritidsbolig er vedlagt søknaden,

samme med et tidligere bilde av alle eksisterende bygninger (vedlegg E4 og Q3)

Tømming septiktank. Vedlagte tegning (vedlegg Q4) viser oppstillingsplass for tømmebil, for tømming av septiktank

Tinglyste rettigheter. Tinglysningen for påkobling av vann gjøres etter godkjenning av søknad. Dette er avtalt med eiendomsavdelingen i kommunen ved Caroline Gunhildrud. (vedlegg Q6)

Redegjørelse for adkomst og slokkevann. Adkomst er som tidligere, enten via båt fra seilforeningen, eller via sti gjennom turterreng. Dette kommer frem i grunnboken.

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Plan- og bygningsloven

Beskrivelse:

Dispensasjonssøknad fra pbl. §§ 1-6 og 1-8, og Kommuneplan 8.2, for fritidsbolig.

Begrunnelse:

Tiltaket består av tilbygg til eksisterende fritidsbolig, og rivning av eksisterende anneks og bod. Tiltaket ligger i strandsonen og det må derfor søkes dispensasjon fra pbl. § 1-8., og formål LNF i kommuneplan.

Eiendommen er i dag bebygd med en fritidsbolig med anneks og bod, samt at det er et naust som nå er blåst ned, og som det nå søkes gjenoppbygget (med egen dispensasjonssøknad).

Tidligere er det, av annen tiltakshaver, omsøkt tilbygg til fritidsbolig og rivning av anneks og bod. Det ble da gitt igangsettingstillatelse (16/3264-9), men denne er løpt ut på tid uten at de godkjente arbeider er utført.

Denne søknaden baserer seg på tilsvarende arbeider, men noe endret utforming på tilbygg av fritidsbolig.

Det kan også bemerkes at steingarden som er grense mot naboeiendom i dag går ned til sjøen, noe som ikke kommer frem på kart, og at plattingen ved fritidsboligen er en eksisterende platting som beholdes.

(Det søkes egen dispensasjon for naust og for VA-ledninger.)

Vedr. Søknad om dispensasjon, for tilbygg til fritidseiendom, fra Pbl. §§ 1-6 og 1-8, og kommuneplan 8.2, kan følgende opplyses.

- Eiendommen er i dag bebygget med en fritidsbolig samt anneks og bod. Endringen det søkes om vil ikke medføre mindre av avstand til sjøen, i forhold til dagens situasjon med den eksisterende fritidsboligen. Tilbygget er planlagt utført med ett tilbygg på baksiden av eksisterende fritidsbolig, altså bort fra sjøen, og ett lavere tilbygg i forlengelsen av eksisterende bygning, men slik at den ikke kommer nærmere sjøen. BYA for de bestående bygningene, som rives, tilsvarer ca. BYA for omsøkte tilbygg, slik at BYA fortsatt vil være < 80 m². (vedlegg F1, D1)
- Tiltaket vil etter vårt syn være en forbedring fra dagens situasjon. Ved å samle det bebygde arealet på eiendommen vil tomten som helhet virke mindre privatiserende og gir samtidig et renere helhetsinntrykk fra sjøsiden. Avstanden til sjøen, i forhold til eksisterende bygninger, vil øke, da anneks som skal rives ligger 10 m nærmere sjøen, enn hovedbygningen. Tiltaket betinger heller ingen høyere utnyttelse av eiendommen. Tilgjengelighet og allmenn ferdsel vil ikke påvirkes av renoveringen da forholdene vedr. 100-metersgrensen ikke endres, ugunstig, fra dagens situasjon.
- Viktige landbruksarealer vil ikke gå tapt da dette er en tomt som er fradelt og bebygget fra før.
- Det vil bli utført enkle grunnarbeider for tilbygget, som ikke vil ha påvirkning på eksisterende landskap, naturmangfold, utover det som medgår til selve påbyggingene.
- Plattingen/terrassen som er vist på tegning er dagens bestående terrasse, slik at det ikke vil bli noen endring i forbindelse med denne søknaden
- Strandsonen vil ikke bli mer privatisert enn ved eksisterende bebyggelse.
- Naboer er varslet og det foreligger ingen merknader

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Plan- og bygningsloven

Beskrivelse:

Dispensasjonssøknad fra Pbl. § 1-8, og Kommuneplan 8.2, for teknisk anlegg og VA-ledninger.

Begrunnelse:

Tiltaket består i å opprette et teknisk anlegg med VA-ledninger, minirenseanlegg, slamsikring og utslipp til sjø for en bestående fritidsbolig som det nå søkes om tilbygg for.

Tiltaket ligger i strandsonen og i formål LNF i kommuneplan, og det søkes derfor om dispensasjon fra Pbl. § 1-8, og LNF-formål i kommuneplan 8.2, og vi har følgende informasjon om tiltaket.

Denne dispensasjonssøknaden omfatter VA-anlegg på land, og i sjø.

- Det vil bli utført enkle grunnarbeider i forbindelse med grøfter for VA-anlegg, som etter legging av VA-ledninger vil bli gjenfylt og tilordnet til opprinnelig terreng slik at de ikke vil ha påvirkning på eksisterende landskap, naturmangfold.
- I sjø vil ledninger bli lagt på bunn, og utenfor nedgravd del i strandsonen vil de bli belastet med lodd.
- 110 mm spillvannsledning føres fra nytt minirenseanlegg og ut i sjøen og avsluttes på min. 2 m dybde.
- Ny 32 mm vannledningen følger trace for eksisterende spillvannsledning fra båtforeningen, og fortsetter i samme trace som ny 110 mm spillvannsledning (vedlegg Q2)
- Med den viste trace legges VA-ledninger i sjø utenfor området med viktige ålegressenger, også der vannledning legges oppå eksisterende spillvannsledning fra båtforeningen, slik at en også her unngår ålegressenger.
- Strandsonen vil ikke bli mer privatisert enn ved eksisterende bebyggelse.
- Det er avtalt med eiendomsavdelingen ved Caroline Gunhildrud at en kan koble seg på kommunal vannledning ved båtforeningen, og at hun skal lage tinglysning når evt. godkjenning fra byggesaksavdelingen foreligger. (se e-post, vedlegg Q6)
- Viktige landbruksarealer vil ikke gå tapt da dette er en tomt som er fradelt og bebygget fra før.
- Naboer er varslet og det foreligger ingen merknader

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Plan- og bygningsloven

Beskrivelse:

Dispensasjonssøknad fra pbl. § 1-8, og Kommuneplan 8.2, for gjenoppbygging av naust.

Begrunnelse:

Tiltaket består av gjenoppbygging et eksisterende nedblåst naust. Tiltaket ligger i strandsonen og i formål LNF i kommuneplan, det søkes derfor om dispensasjon fra dette.

Naustet er en viktig del av en fritidseiendom der det nå søkes om tillatelse til tilbygg av eksisterende fritidsbygg, naustet blåste ned under et tidligere uvær, og det ble ikke gjenreist av tidligere eier. Nåværende eier ønsker imidlertid å gjenreise naustet og anser det som en viktig del av bruken av fritidseiendommen. Det ønskes også å sette tilhørende, eksisterende, brygge i brukbar stand

Vedr. Søknad om dispensasjon fra pbl. § 1-8, kan følgende opplyses.

- Det planlegges å reetablere det nedblåste naustet med samme dimensjoner som opprinnelig naust, slik at det ikke vil bli noen endrede forhold fra tidligere bestående naust.
- Målsatt tegning av naustet er vedlagt søknad (vedlegg Q1)
- Viktige landbruksarealer vil ikke gå tapt da dette er en tomt som er fradelt og bebygget fra før.
- Det vil ikke bli utført noen grunnarbeider i forbindelse med gjenreisningen, slik at det ikke vil medføre noen påvirkning på eksisterende landskap og/eller naturmangfold.
- Strandsonen vil ikke bli mer privatisert enn ved det opprinnelige naustet.
- Naboer er varslet og det foreligger ingen merknader

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Arealdel av kommuneplan

Navn på plan: Kommuneplanens arealdel, bestemmelser og retningslinjer. Av 16.06.15, korrigeret 19.02.19

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: Odd Gunnar Haugen

E-post: ogh@erial.no

Telefon: +4748131680

Merknader til byggeplanene sendes til

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

Søker: ERIAL AS

Organisasjonsnummer: 989233653

Telefon: +4748131680

E-post: ogh@erial.no

Postadresse: Vestre Karmøyveg 759, 4272 SANDVE

Nabovarselet er signert av

ODD GUNNAR HAUGEN på vegne av ERIAL AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

Filvedlegg:

- D1- Situasjonsplan Lindøyvegen 9.pdf
- F1 - Situasjonkart Lindøyvegen 9.pdf
- Q1 - Tegninger naust Lindøyvegen 9.pdf
- Q2 - Ledningsplan Lindøyvegen 9.pdf
- Q3 - Bilde eksisterende bygninger Lindøyvegen 9.pdf
- Q4 - Tømmepunkt renseanlegg Lindøyvegen 9.pdf
- Q5 - Påkoblingspunkt vannledning Lindøyvegen 9.pdf
- Q6 - Sv_ Tilkobling vannledning på eiendom 107_49.pdf
- Q7 - Erial AS - Godkjenningsbevis 2023 - 2026.pdf
- E3 -Fasadetegninger Lindøyvegen 9.pdf
- E1 - Plantegning Lindøyvegen 9.pdf
- E2 - Snittegninger Lindøyvegen 9.pdf
- B1- Dispensasjonssøknad fritidsbolig.pdf
- B2 - Dispensasjonssøknad tekniske anlegg og VA-ledninger.pdf
- B3 - Dispensasjonssøknad gjenoppbygging naust.pdf
- E4 - Fasadetegning eksisterende bygning Lindøyvegen 9.pdf