

Kvittering for nabovarsel

Prosjekt: Skåland -Hæstadveien 95 - GBR 88/16

Søker: Grønn Prosjektutvikling AS

Altinnreferanse: AR599873548

Eiendom/byggested

Adresse: Hæstadveien 95 , 4770 Høvåg

Kommune: LILLESAND

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
88	16	0	0

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet:

Vedleggstype:

Nabovarsel
Situasjonsplan
TegningNyFasade
TegningNyPlan
TegningNyPlan
TegningNyttSnitt

Filnavn:

Nabovarsel.pdf
A10 Situasjonsplan.pdf
A40 Fasader.pdf
A20-01 Plan 1. Etasje.pdf
A20-02 Plan 2. Etasje.pdf
A30 Snitt_A.pdf

Følgende naboer har fått sending av nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Eier/fester av naboeiendom: EDDIE RØSNES

Adresse:

Sævig 11, 4770 HØVÅG

Gårdsnr.:

88

Bruksnr.:

2

Festenr.:

0

Seksjonsnr.:

0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 12.02.2024 13.35.17

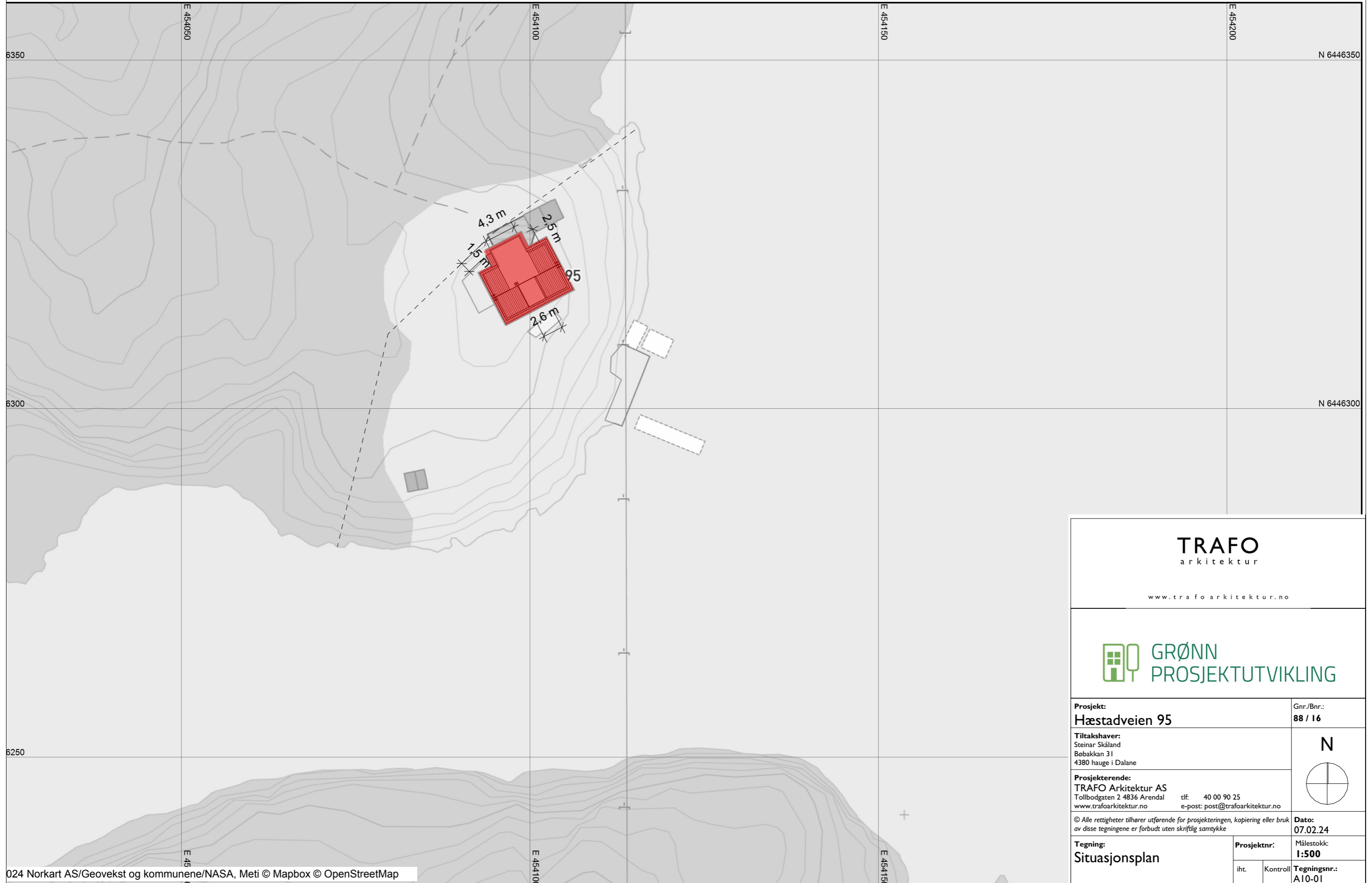


Hæstadveien 95

Dato: 05.02.2024

Målestokk: 1:500

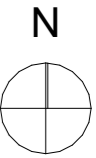
Koordinatsystem: UTM 32N

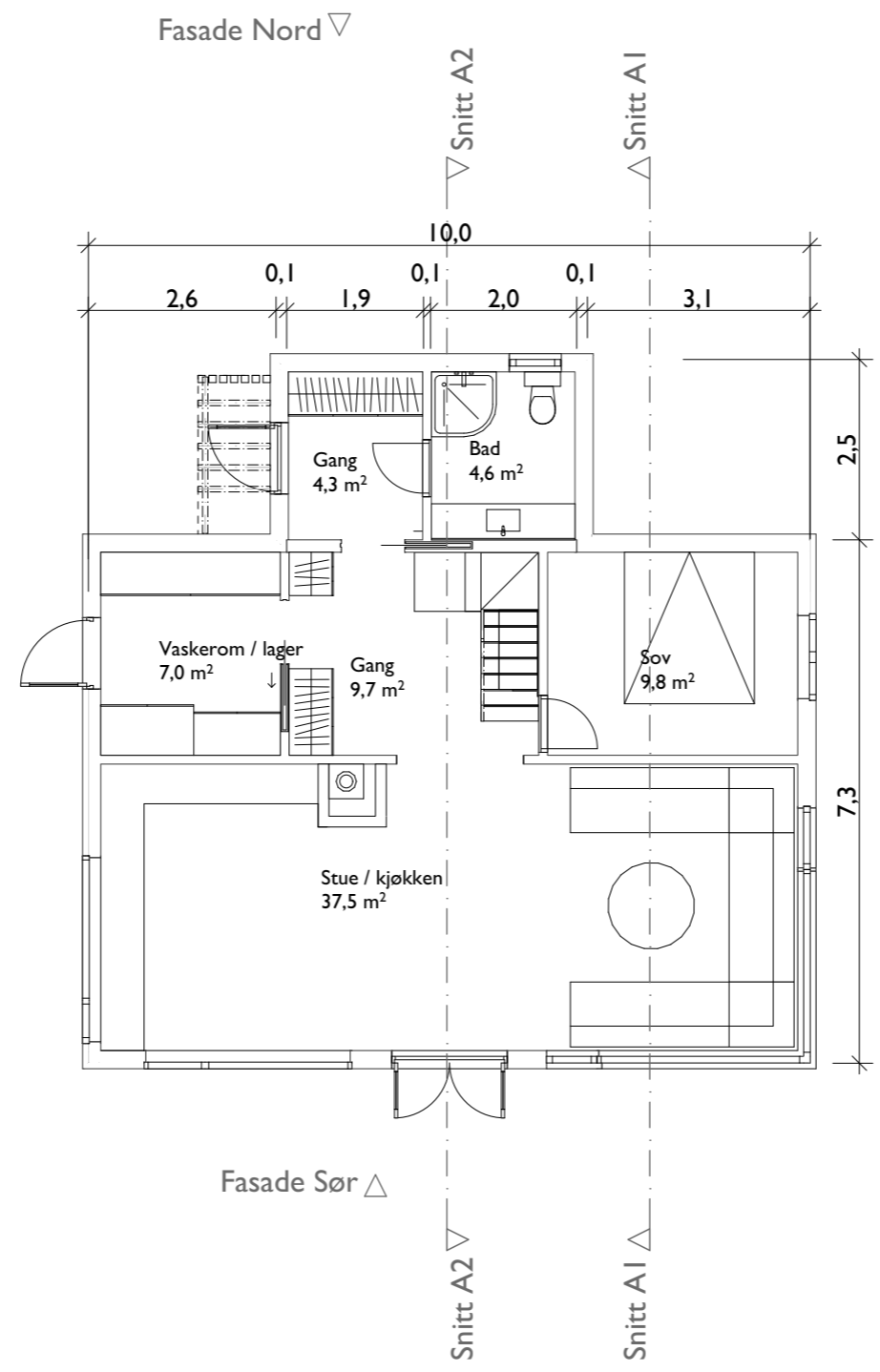


TRAFO
arkitektur

www.trafoarkitektur.no

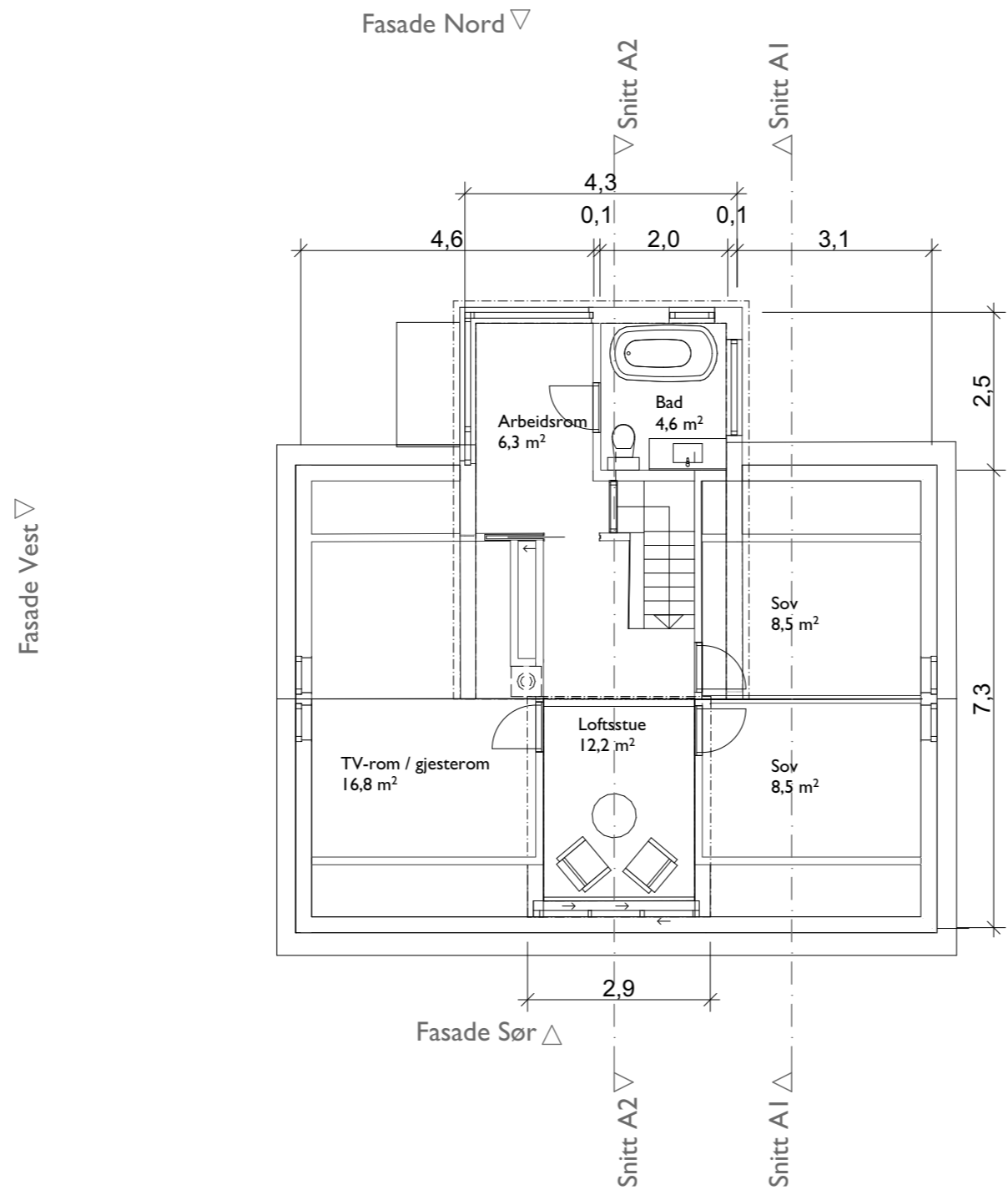
 **GRØNN**
PROSJEKTUTVIKLING

Prosjekt: Hæstadveien 95		Gnr./Bnr.: 88 / 16	
Tiltakshaver: Steinar Skåland Bøbakkan 31 4380 hauge i Dalane			
Prosjekterende: TRAFO Arkitektur AS Tollbodgaten 2 4836 Arendal tlf: 40 00 90 25 www.trafoarkitektur.no e-post: post@trafoarkitektur.no			
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato: 07.02.24	
Tegning: Situasjonsplan		Prosjektnr.: Målestokk: 1:500	
iht. Kontroll		Tegningsnr.: A10-01	



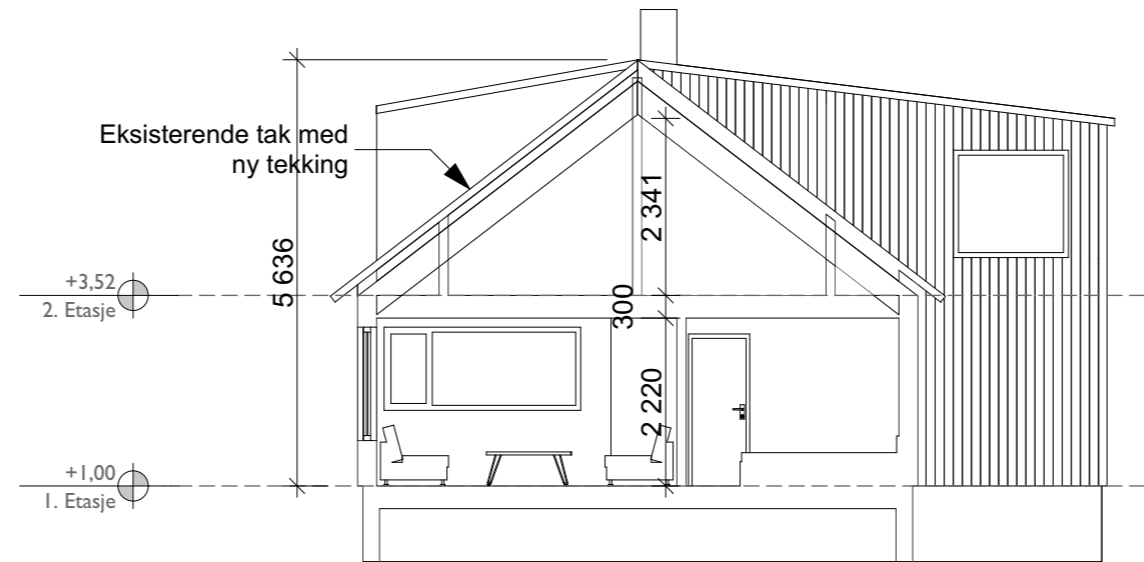
I:100 1. Etasje

<h1>TRAFØ</h1> <p>arkitektur</p> <p>www.trafoarkitektur.no</p>	
	
Prosjekt: Hæstadveien 95	Gnr./Bnr.: 88 / 16
Tiltakshaver: Steinar Skåland Bøbakkan 31 4380 hauge i Dalane	
Prosjekterende: TRAFØ Arkitektur AS Tollbodgaten 2 4836 Arendal tlf: 40 00 90 25 www.trafoarkitektur.no e-post: post@trafoarkitektur.no	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	
Tegning: Plan 1. Etasje	Dato: 07.02.24
Prosjektnr.: 1:100	Målestokk: 1:100
iht. Kontroll	Tegningsnr.: A20-01

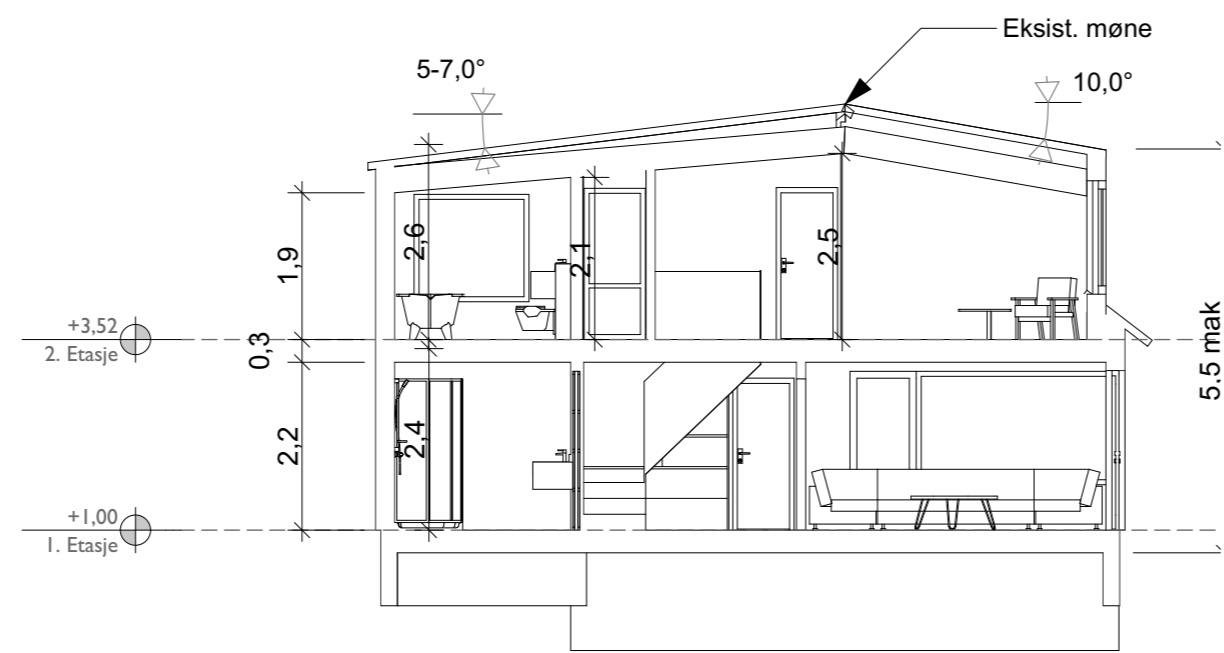


1:100 2. Etasje

TRAFO arkitektur www.trafoarkitektur.no	
Prosjekt: Hæstadveien 95	Gnr./Bnr.: 88 / 16
Tiltakshaver: Steinar Skåland Bøbakkan 31 4380 hauge i Dalane	
Prosjekterende: TRAFO Arkitektur AS Tollbodgaten 2 4836 Arendal tlf: 40 00 90 25 www.trafoarkitektur.no e-post: post@trafoarkitektur.no	
<small>© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke</small>	
Tegning: Plan 2. Etasje	Dato: 07.02.24
Prosjektnr.: Målestokk: 1:100	Tegningsnr.: A20-02
iht. Kontroll	

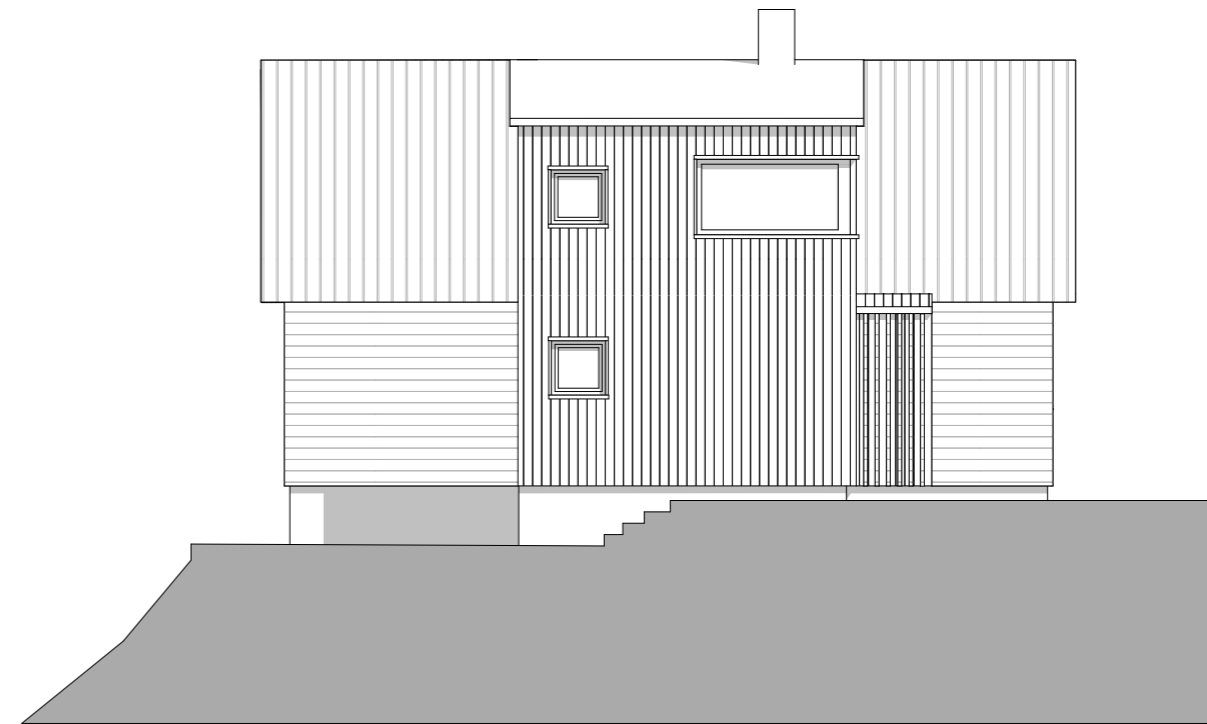


1:100 Snitt A1

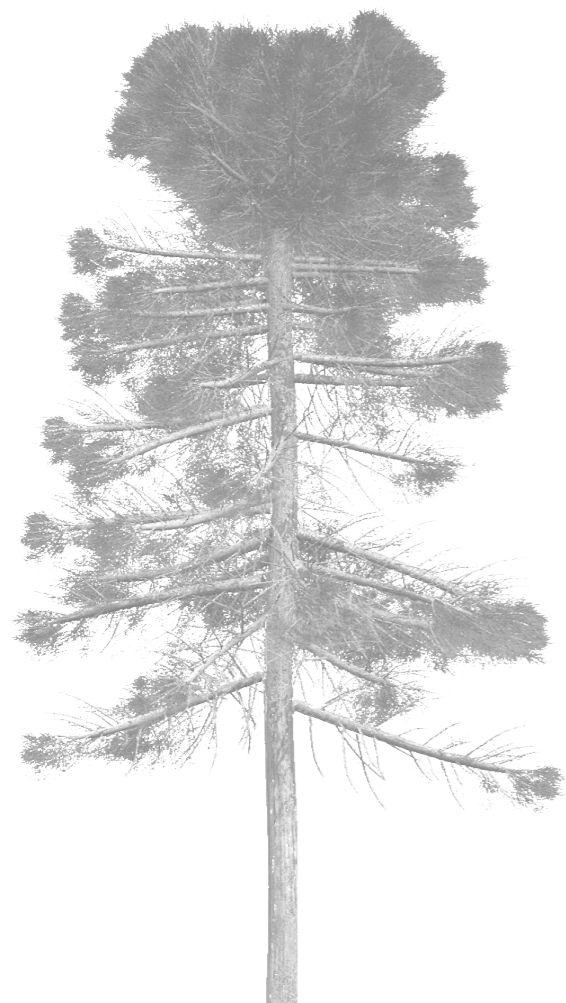


1:100 Snitt A2

<h1>TRAFØ</h1> <p>arkitektur</p> <p>www.trafoarkitektur.no</p>	
Prosjekt: Hæstadveien 95	Gnr./Bnr.: 88 / 16
Tiltakshaver: Steinar Skåland Bøbakkan 31 4380 hauge i Dalane	
Prosjekterende: TRAFØ Arkitektur AS Tollbodgaten 2 4836 Arendal tlf: 40 00 90 25 www.trafoarkitektur.no e-post: post@trafoarkitektur.no	
<small>© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke</small>	
Tegning: Snitt A	Dato: 07.02.24
Prosjektnr.: iht. Kontroll	Målestokk: 1:100 Tegningsnr.: A30-01



1:100 Fasade Nord



1:100 Fasade Vest

TRAFO
arkitektur

www.trafoarkitektur.no

GRØNN
PROSJEKTUTVIKLING

Prosjekt: Hæstadveien 95		Gnr./Bnr.: 88 / 16	
Tiltakshaver: Steinar Skåland Bøbakkan 31 4380 haug i Dalane			
Prosjekterende: TRAFO Arkitektur AS Tollbodgaten 2 4836 Arendal tlf: 40 00 90 25 www.trafoarkitektur.no e-post: post@trafoarkitektur.no			
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke			Dato: 07.02.24
Tegning: Fasade Nord og Vest		Prosjektnr.:	Målestokk: 1:100
ih.	Kontroll	Tegningsnr.: A40-01	



1:100 Fasade Øst

1:100 Fasade Sør

TRAFØ
arkitektur

www.trafoarkitektur.no

GRØNN
PROSJEKTUTVIKLING

Prosjekt: Hæstadveien 95		Gnr./Bnr.: 88 / 16	
Tiltakshaver: Steinar Skåland Bøbakkan 31 4380 haug i Dalane			
Prosjekterende: TRAFØ Arkitektur AS Tollbodgaten 2 4836 Arendal tlf: 40 00 90 25 www.trafoarkitektur.no e-post: post@trafoarkitektur.no			
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke			Dato: 07.02.24
Tegning: Fasade Sør og Øst		Prosjektnr.:	Målestokk: 1:100
ih.	Kontroll	Tegningsnr.: A40-02	

Lillesand kommune
Byggesaksavdelingen
Postboks 23 - Rådhuset
4791 Lillesand
Postmottak@lillesand.kommune.no

Lillesand 11. desember 2023

Søknad om dispensasjon for påbygg til fritidsbolig – Hæstadveien 95 – GBR 88/16

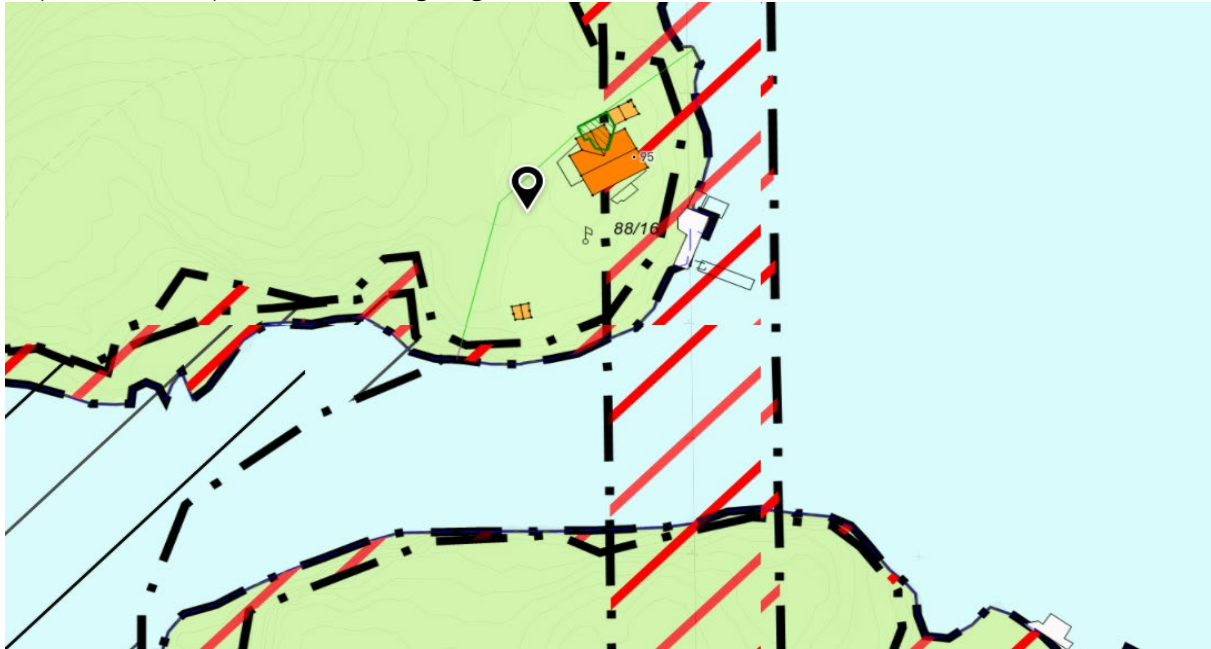
Innledning

Eiendommen ligger innerst i Åmlandskilen og er på 1567 m². På vegne av tiltakshaver søkes det herved og iht. PBL § 19 om dispensasjon fra formål i plan, plankrav jf. kommuneplanen § 2-1 a) samt fra PBL § 1-8, for oppføring av påbygg.

Søknaden

1. Søknad om dispensasjon fra formålet i kommuneplanens arealdel (LNFR)
2. Det søkes om dispensasjon fra kravet om reguleringsplan jfr. kommuneplanens § 2.1.
3. Det søkes om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-meterssonen fra sjø og vassdrag. (Pbl §1-8)

Lovgrunnlaget for dispensasjonssøknaden kommer fra plan- og bygningslovens kapittel 19. Dispensasjonsadgangen finner man i §19-2.



Situasjonskart med kommuneplanen og hensynssoner.

Beskrivelse av tiltaket

I 2017 søkte tiltakshaver Steinar Skåland og fikk godkjent en ombygging av sin fritidsbolig. Ombyggingen var avhengig av dispensasjon fra formål, plankrav og PBL § 1-8, og det ble innvilget dispensasjon fra disse bestemmelser.

Ombyggingen ble aldri gjennomført, men det søkes nå på nytt om ombygging.

Tiltakshaver ønsker fortsatt et påbygg på eksisterende fritidsbolig mot nord-vest, i tillegg til en ny kvist mot sør-øst. Det vises til kommunens positive vedtak fra 2017 i sak 17/1410, hvor det er gjort grundige vurderinger av tilsvarende tiltak.

Hensynet bak bestemmelsen

Jf. PBL. § 19-2 (2) kan dispensasjon ikke gis dersom "hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt." Hensynet bak plan- og bygningslovens § 1-8 (100-metersbeltet) og arealformålet i kommuneplanen, LNFR, er langt på vei sammenfallende, og behandles samlet i det følgende. Hensynet bak plan- og bygningslovens § 1-8 (100-metersbeltet) er å ivareta landskapet, minimere naturinngrep, beholde allmennhetens ferdselsmuligheter, minimere privatiseringen og nedbyggingen av strandsonen, samt ivareta visuelle og landskapsmessige kvaliteter.

Grunnlag for dispensasjonssøknaden og vekting av fordeler og ulemper samt vurdering av tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsene.

- a) Tiltaket vil ikke ha en større utbredelse enn det som den har hatt tidligere.
- b) Tiltaket fyller det kritiske behovet for parkering til fritidseiendommene i Brekkestø.
- c) Tiltaket utfordrer ikke hensynets bak bestemmelsene som byggeforbudet i strandsonen er ment å ivareta.

Hvilke hensyn loven er ment å ivareta:

Hensynet bak LNFR-formål er å sikre bevaring av landbruk-, natur- og friluftsområder.

Hensynet bak formålet «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner» er å sikre og verne sjøområdene med tanke på natur, friluftsliv, ferdsel og fiske.

Kommuneplanen §2.1 Plankrav:

Hensynet bak plankravet anses å være for å sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. Plankravet er også ment å sikre en tilstrekkelig opplysning i saken, om konsekvenser for utviklingen i området, naboers interesser og påvirkning på omkringliggende miljø.

Plan- og bygningsloven §1-8

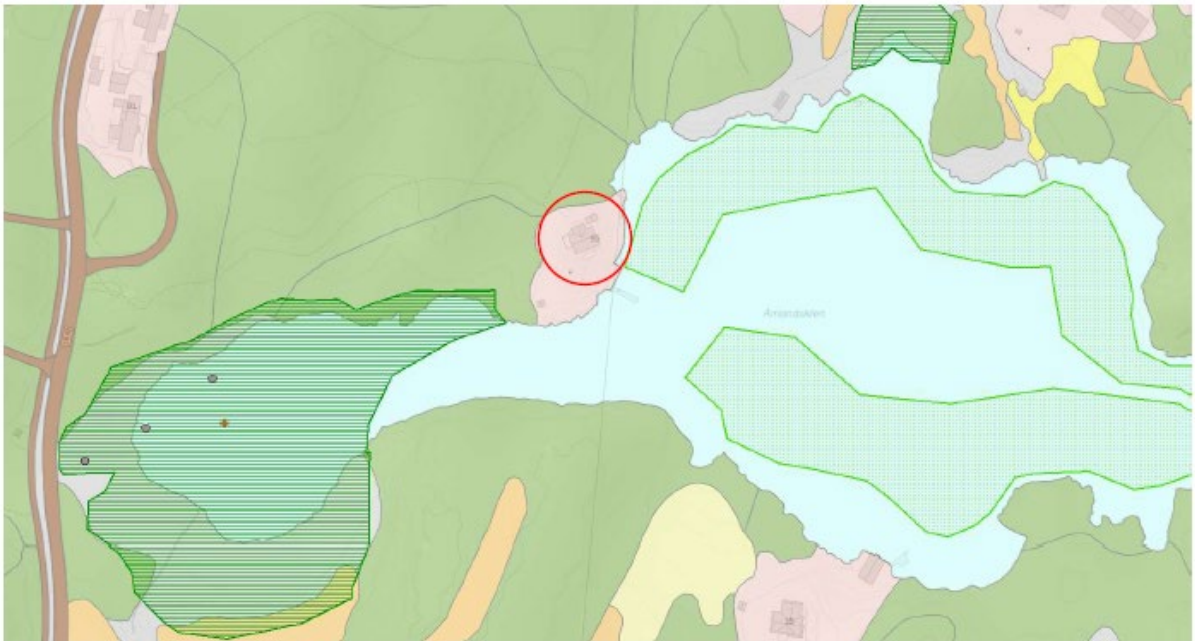
Hensynet bak PBL § 1-8 er å gi en spesiell beskyttelse til natur- og kulturmiljø langs kysten samt å sikre allmennhetens tilgang til strandsonen, både nå og i fremtiden.

Statlige retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen.

Det er etablert statlige retningslinjer for forvaltning av strandsonen da Norges kyst har forskjellige behov og ikke minst forskjellig press på utbygging. Her i Agder er vi i sone II av i alt tre soner. Det betyr også at det er litt mer lempelig enn i sone I, Oslofjorden, men strengere enn i sone III, Vestlandet og Nord-Norge. Det er laget lokale retningslinjer for fritidsbebyggelse i Lillesand som, er over 20 år gamle, men stadfestet på nytt i 2009.

Planformålet LNFR

Hensynet bak LNFR-formålet er å sikre bevaring av landbruk-, natur- og friluftsområder.



Figur 2: Utsnitt fra naturbase-kart (miljødir.)

Vurdering med vektning av fordeler og ulemper samt vurdering av tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsene.

Plankravet.

Vi vurderer at det omsøkte tiltaket ikke er av en karakter som bør ses i en større plansammenheng. Tiltaket vil ikke føre til endret bruk eller endring av boenheter, som ofte ønskes sett i plansammenheng. Vår klare oppfatning er at konsekvenser av tiltaket kan vurderes tilfredsstillende i dispensasjonsbehandlingen, og at nabointeresser ivaretas ved nabovarsling. Vi mener derfor at det kan dispenseres fra plankravet.

Plan- og bygningsloven §1-8

Eiendommen er fra før bebyggt og fremstår derfor privatisert. Omsøkte tiltak gjelder påbygg og kvist på eksisterende fritidsbolig. Disse tiltakene vil ikke medføre en ytterligere privatisering av strandsonen, og vil heller ikke påvirke allmenne ferdsel- og friluftsinnteresser i særlig grad.

Påbygget mot nord-vest ligger på fritidsboligens bakside, bort fra sjøen. Kvisten mot sør-øst er planlagt med tradisjonell utforming for å ivareta fasadeuttrykket mot sjøen. Med dette kan vi ikke se at landskapsbildet vil endres i vesentlig grad. De omsøkte tiltaket egner seg ikke for å tilsidesette hensyn bak bestemmelsene i vesentlig grad og vi mener derfor at det første vilkåret i PBL § 19-2 er oppfylt, og at det er grunnlag for å gå videre til interesseavveiningen av fordeler og ulemper.

Vi ser ikke noen fare for vesentlige, samfunnsmessige ulemper eller mulighet for skade på helse, sikkerhet og miljø i området.

Det vises her til kommunens undersøkelse iht. naturmangfoldloven §§ 8-12 i forbindelse med tidligere innsendt søknad. Området er godt undersøkt i saken og vi finner at de omsøkte tiltak kan oppføres uten å komme i konflikt med eller påvirke verdifulle naturtyper, arter og annet viktig naturgrunnlag.

For tiltakshaver vil det være store fordeler ved å kunne gjennomføre omsøkte tiltak, slik at familien kan utnytte loftsetasjen som ønsket, med et nytt bad og utvidet loftstue. Med den omsøkte kvisten vil de også få muligheten til å nyte utsikten over Åmlandskilen, samt å få inn mer lys på et ellers mørkt loft. Fritidsboligen brukes mye av tiltakshaver. Familien ferierer her store deler av sommeren, og barna har ofte med venner på besøk. I den forbindelse melder behovet seg for et bad også i 2. etg. som kan avlaste for badet i 1. etg. og som er lettere tilgjengelig fra soverommene.

Det kan også anses som en fordel at boligen vil få et estetisk løft og vesentlig økt bruksverdi etter de omsøkte påbygg. Den økte bruksverdien vil legge til rette for et stabilt og langvarig eierskap, med påfølgende interesse for å ivareta bygningen og eiendommen for øvrig. Dette kan på generelt grunnlag sees på som en samfunnsmessig fordel, ved at et område holdes ved like. I denne saken mener vi det er spesielt viktig å legge til rette for slike tilpasninger, da eiendommen representerer et viktig kystmiljø som er synlig for allmennheten.

Der det ikke er ulemper av samfunnsmessig karakter som gjør seg gjeldende med vesentlig tyngde, vil det normalt være anledning til å tillegge private fordeler en rimelig grad av vekt.

Generell vurdering

Dispensasjoner er i utgangspunktet ofte et helt nødvendig verktøy for å ivareta innbyggernes interesser på en god, verdig og rettferdig måte. Det er ikke mulig å detaljplanlegge alle områder i kommunen, og det er heller ikke mulig å dekke alle ønsker fra innbyggerne med et generelt lovverk.

Dispensasjoner krever en overvekt av fordeler og er dermed ikke en uønsket mulighet «for å omgå loven» eller de planmessige forutsetningene.

Spesiell vurdering

Det ble innvilget dispensasjon for omtrent samme byggetiltak i 2017. Der ble det gjort grundige vurderinger av dispensasjonsforholdene og tiltaket har ikke endret seg vesentlig. Tiltakene utføres på den samme boligen uten å øke fotavtrykket og legger dermed ikke beslag på arealer av allmenn interesse. Det er en svært moderat tilpasning det blir bedt om. Kvisten ivaretar og viderefører lokal byggetradisjon, mens påbygget bak blir en kontrast til det opprinnelige med sin moderne og stramme form og fremstår da som et tilbygg uten at sporbarheten til det historiske tilsidesettes.

Aktsomhetszone - høyspent

Liten del av tiltaket ligger i utkanten av aktsomhetszone for høyspentlinje.

Nabovarsling

Berørte naboer er forskriftsmessig varslet, og det foreligger ingen merknader til tiltaket. Vi ber med dette om at dispensasjoner gis som omsøkt.

Med beste hilsen

Esben Gundersen
Rådgiver
Grønn Prosjektutvikling
94093210
www.gronnprosjekt.no

Avstandserklæring / Nabosamtykke

Samtykke fra nabo (eier/fester) til oppføring av byggverk nærmere nabogrense enn 4 meter fra felles tomtegrense jf. plan- og bygningslovens § 29-4.

Undertegnede eier/fester av gnr 88 _____ bnr 2 _____ fnr _____ snr _____

har ingen innvendinger til at tiltakshaver Steinar Skåland _____

på eiendommen gnr 88 _____ bnr 16 _____ fnr _____ snr _____

oppfører et/en påbygg til fritidsbolig _____

i en minsteavstand av 0 _____ meter fra vår felles grense i samsvar med

byggesøknad, datert 12.12.23 _____

Vilkår for avtalen

Jeg er inneforstått med at gjennomføring av byggetiltak som påtenkt kan medføre begrensninger for evt. senere ønske om utnyttelse av egen eiendom. eller

Jeg forutsetter at evt. branntekniske tiltak blir utført på foreliggende prosjekt slik at det ikke senere blir begrensninger for utnyttelse av egen eiendom, ut over det som følger direkte av begrensningene i bygningsloven.

Annet: _____

Dato: _____ Sted: _____

Signatur (av alle hjemmelshavere på aktuell eiendom)

Avstanden begrenses fra byggverkets **fasadeliv**. Ytterste bygningsdel skal ikke overstige nabogrense/byggegrense med mindre dette er avklart særskilt. Når det gjelder beregning av utstikkende bygningsdeler i forhold til 4-metersregelen vises det til måleregler i byggeteknisk forskrift, **TEK17 § 6-3**.

Opplysninger om målereglene finnes på www.dibk.no.

Det er tiltakshavers ansvar at den/de som underskriver samtykket er den/de som står som eier/fester av naboeiendommen i grunnboka.