

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.



08.01.2024 07:07:23 AR591924503

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Strandgata 12H, 4790 Lillesand		
Kommune:	LILLESAND		
Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
47	38	0	0

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Endring av bygg - utvendig - Fasade
Tiltaksformål:	Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Balkong - 3. etasje fasade syd

08.01.2024 07:07:23 AR591924503

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

- § 8.1.1. Utnyttelse og byggegrenser - Der ikke annen byggegrense eller utnyttelsesgrad er vist i plan, er både utnyttelsesgrad og byggegrense tilsvarende godkjent situasjon på vedtakstidspunkt for planen.

- § 8.1.5 Riving, restaurering og utskifting av bygningsdeler. Eksisterende bebyggelse tillates ikke revet. Hele miljøet innenfor hensynssonene skal bevares. Hovedbygningen skal beholde sin ytre form, materialbruk og bygningsdetaljer. Interiør kan tilpasses ny bruk. Ved utvendig vedlikehold og eventuelle utskifting av bygningsdeler som vinduer, dører, listverk og liknende skal en ta vare på originale materialer, og for øvrig søke å tilbakeføre til tidligere dokumentert tilstand. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksteriøret skal eksisterende/opprinnelige materialer og elementer som vinduer, dører, lister, utsmykning m.m bevares ved at det opprinnelige eller karakteristiske uttrykket med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares. Bebyggelsen tillates bare ombygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til dokumentert tidligere utseende.

Hensynssone H570 for bevaring av kulturmiljø

Arealet er avsatt til Sentrumsformål

Begrunnelse:

Tiltakshaver ønsker å sette opp ny balkong i 3. etasje for blant annet å oppnå bedre rømningsvei fra soverom.

Tiltakshaver føler seg utrygg med tanke på en brannsituasjon i soverommet og ønsker en bedret rømningsvei. Dagens rømningsvei er stige og tau som føles utrygt etter hvert og blir ikke lettere etter som årene går og man kan regne med nedsatt bevegelse som en naturlig følge. Tiltakshaver ønsker å bo i leiligheten så lenge det er mulig, og dette er i samsvar med kommuneplanens overordnede mål om sentral boligbebyggelse. Dette sammenfaller også med intensjonene i reguleringsplanen om å beholde og øke boligtettheten i Lillesand sentrum da alternativet måtte bli å flytte til mer universelt utformet bolig utenfor sentrum.

Balkongen er utformet i samsvar med kulturhistoriske prinsipper som gjelder for den tiden dette bygget skal simulere. Bygget simulerer et pakkhus fra 1700-1800-tallet, men er oppført nytt rundt 1995-1996. Fasadeendringen skiller seg ikke ut fra de andre fasadene langs havnen i Lillesand sentrum. Nabobygget i Strandgata 12 har balkong i tredje etasje, så har også leilighetene på Havnetomta i Havnegata. I et pakkhus fra den simulerte tidsepoken var det helt alminnelig at man hadde mottak av varer fra sjøen helt opp til loft i tredje etasje. Da var det også helt alminnelig med en "taljebjelke" i mønet for heising av last. Den detaljen er lagt inn som et kulturhistorisk element.

I vår vurdering så underbygger denne balkongen kun den bruken som var vanlig ved slike pakkhus og endringen utfordrer ikke bestemmelsene i planen det søkes dispensasjon i fra. Den fører heller ikke til en økning i utnyttelsen da boarealet ikke økes og fotavtrykket på bakken ikke økes. Endringen fører til langt sikrere forhold for tiltakshaver ved en eventuell krisesituasjon som brann eller annen redning. Dermed er fordelene langt større en ulempen ved å tillate tiltaket og endringen tar ikke bort intensjonene i planen med tanke på bevaring. I vår vurdering så bygger endringen opp under og forsterker den historiske sporbarheten om hvordan et slikt bygg kunne sett ut i original tidsepoke.

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Områderegulering

Navn på plan: Områderegulering for Lillesand sentrum

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: Grønn Prosjektutvikling AS, Esben Gundersen
E-post: esben@gronnprosjekt.no
Telefon: 94093210 / 94093210
Søknadens hjemmeside: www.gronnprosjekt.no

Merknader til byggeplanene sendes til

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

Søker: Grønn Prosjektutvikling AS
Organisasjonsnummer: 930155284
Telefon: 94093210 / 94093210
E-post: esben@gronnprosjekt.no
Postadresse: Luntevikveien 44F, 4790 LILLESAND

Nabovarselet er signert av

ESBEN GUNDERSEN på vegne av GRØNN PROSJEKTUTVIKLING AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

Filvedlegg:

A10-1 Situasjonsplan.pdf
A40-1 Fasade Sørøst.pdf
A40-1 Fasade Nordøst.pdf
A40-1 Fasade Sørvest.pdf
Fasader Strandgaten 12.pdf
A20-1 Plan.pdf
A30-1 SNitt.pdf













Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 04.01.2024

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N



Tegning: Balkong Strandgata 12 Lillesand	Prosjektnr. 136	Tegning: Situasjonsplan	Tegningsnr.. A10-1	Dato opprettet. 05.01.2024	 GRØNN PROSJEKTUTVIKLING Lillesand Hub, Storgata 6, 4790 Lillesand
	Gnr./Bnr. 47/37	Arkitekt. KLE	Mål. 1:250	Fase. Rammesøknad	



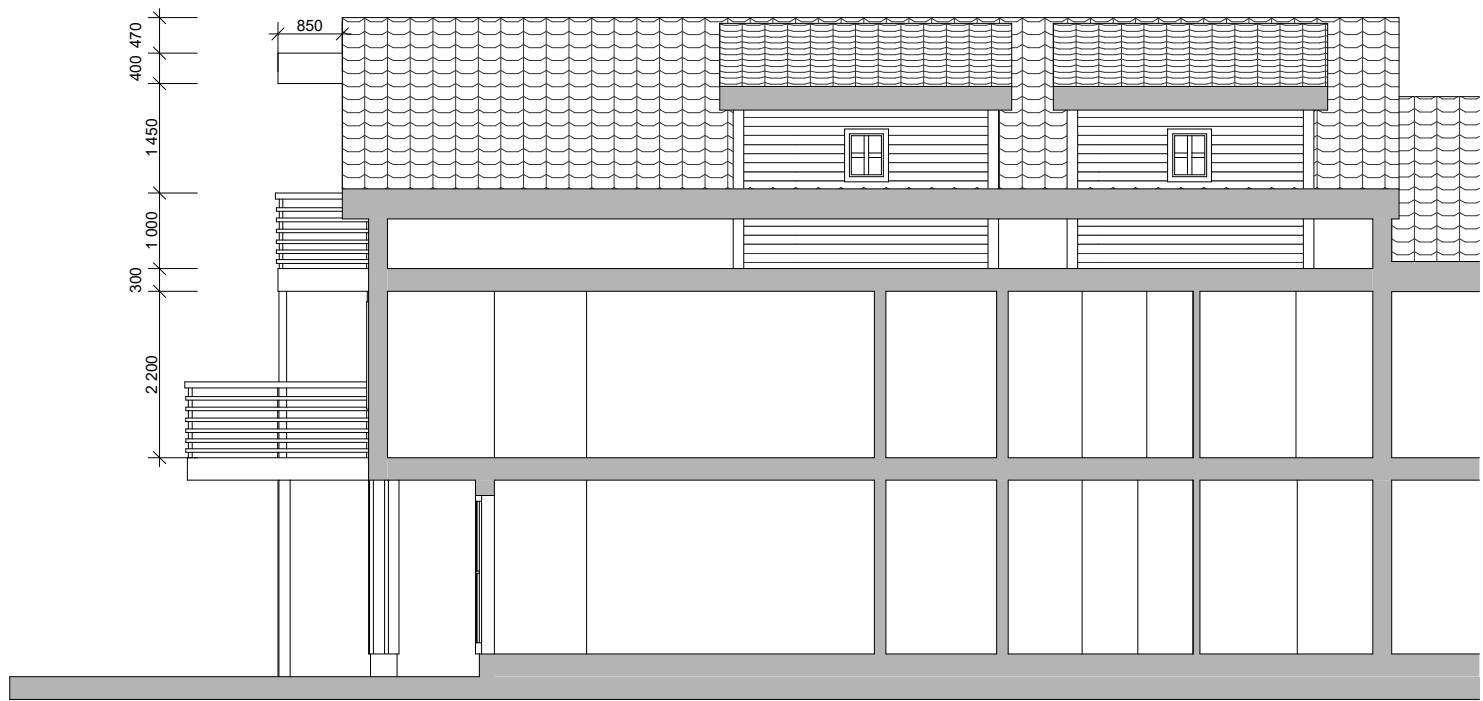
1:100 Fasade Sørvest

Prosjekt. Balkong	Prosjektnr.. 136	Tegning. Fasade Sørvest	Tegningsnr.. A40-1	Dato opprettet. 05.01.24	 GRØNN PROSJEKTUTVIKLING Lillesand Hub, Storgata 6, 4790 Lillesand
Strandgata 12 Lillesand	Gnr./Bnr.. 47/37	Arkitekt. KLE	Mål. 1:100	Fase. Rammesøknad	



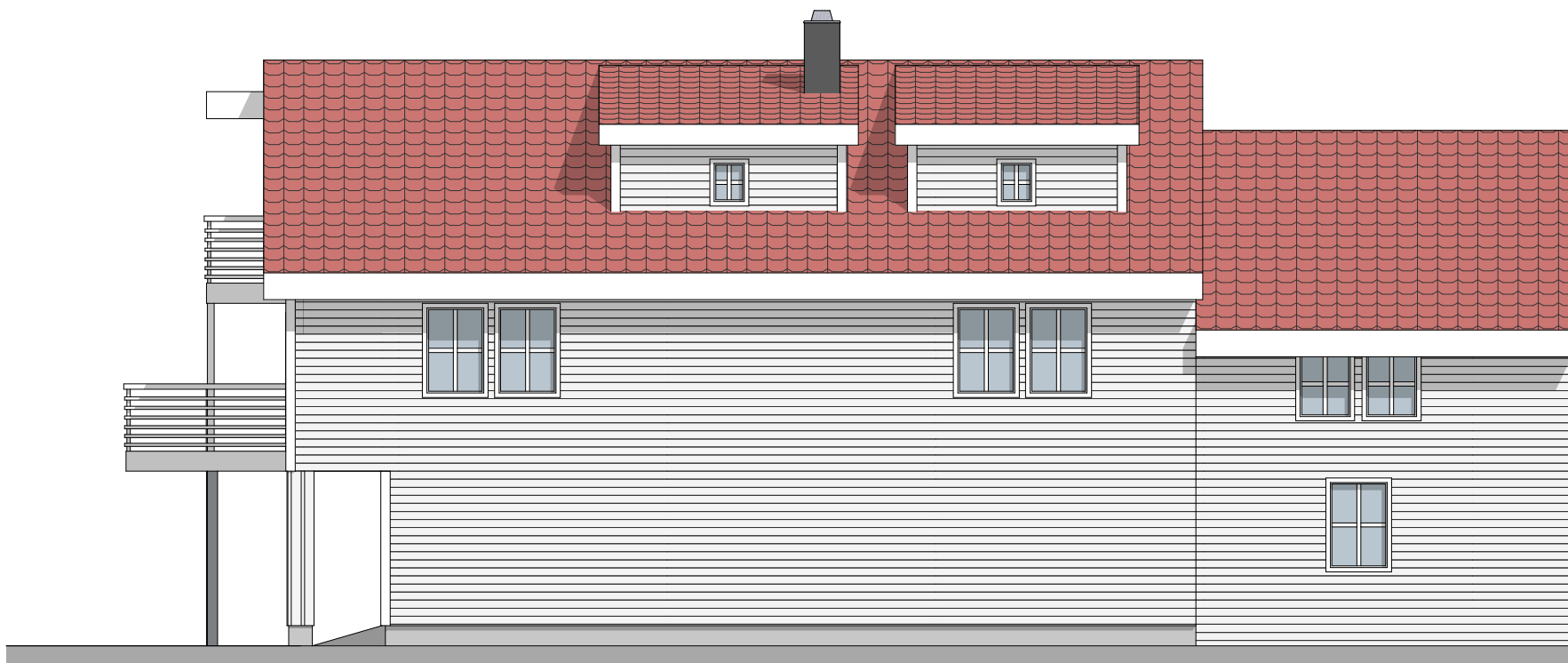
1:100 Fasade Sørøst

Prosjekt. Balkong Strandgata 12 Lillesand	Prosjektnr.. 136	Tegning. Fasade Sørøst	Tegningsnr.. A40-3	Dato opprettet. 05.01.24	 GRØNN PROSJEKTUTVIKLING Lillesand Hub, Storgata 6, 4790 Lillesand
	Gnr./Bnr.. 47/37	Arkitekt. KLE	Mål. 1:100	Fase. Rammesøknad	



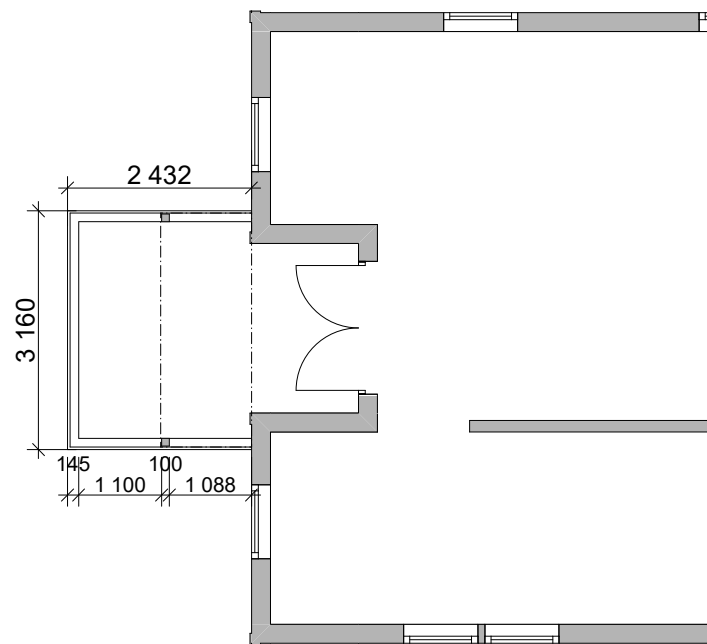
1:100 Snitt

Prosjekt. Balkong Strandgata 12 Lillesand	Prosjektnr.. 136	Tegning. Snitt	Tegningsnr.. A30-1	Dato opprettet. 05.01.24	 GRØNN PROSJEKTUTVIKLING Lillesand Hub, Storgata 6, 4790 Lillesand
	Gnr./Bnr.. 47/37	Arkitekt. KLE	Mål. 1:100	Fase. Rammesøknad	

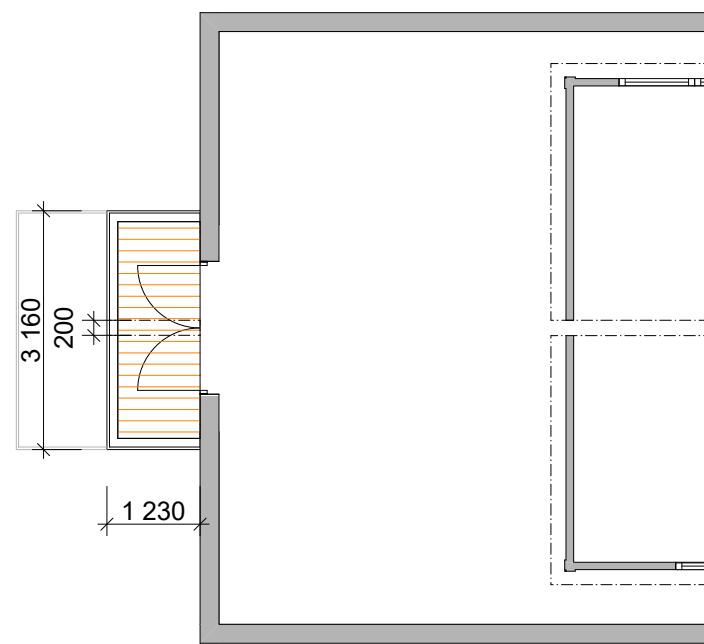


1:100 Fasade Nordøst

Prosjekt. Balkong	Prosjektnr.. 136	Tegning. Fasade Nordøst	Tegningsnr.. A40-2	Dato opprettet. 05.01.24	 Lillesand Hub, Storgata 6, 4790 Lillesand
Strandgata 12 Lillesand	Gnr./Bnr.. 47/37	Arkitekt. KLE	Mål. 1:100	Fase. Rammesøknad	



1:100 Plan 2. Etasje



1:100 Plan 3. Etasje,
Ny balkong

Prosjekt. Balkong Strandgata 12 Lillesand	Prosjektnr.. 136	Tegning. Plan	Tegningsnr.. A20-1	Dato opprettet. 05.01.24	 GRØNN PROSJEKTUTVIKLING Lillesand Hub, Storgata 6, 4790 Lillesand
	Gnr./Bnr.. 47/37	Arkitekt. KLE	Mål. 1:100	Fase. Rammesøknad	