



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.

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: Nikolinaveien 12, 7153 GARTEN, 7153 Garten

Kommune: Ørland

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
161	161	0	0

Eier: SCHEI ARILD

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Nytt bygg - Over 70 m2 -Ikke boligformål

Tiltaksformål: Fritidsbolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Oppføring av fritidsbolig med vann og avløp

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

Se vedlagt dispensasjonssøknad

Begrunnelse:

Se vedlagt dispensasjonssøknad

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan

Navn på plan: Reguleringsbestemmelser for Nikolinahaugen

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: BERNHARD OLSEN AS v/Kari Bonsaksen
E-post: kt@ranahytta.no
Telefon: 95367591

C-1
213

05.06.2020 15:39:29 AR376828649

Merknader til byggeplanene sendes til

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

Søker: BERNHARD OLSEN AS
Organisasjonsnummer: 959424616
Telefon: 75128844
E-post: kt@ranahytta.no
Postadresse: PB 608, 8607 Mo i Rana

Nabovarselet er signert av

KARI TVERÅ BONSAKSEN på vegne av BERNHARD OLSEN AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

05.06.2020 15:39:29 AR376828649

Filvedlegg:

Situasjonskart.pdf
søknad om dispensasjon.pdf
Plan tegning.pdf
Snitt.pdf
Terrengsnitt.pdf

C-1
313

Kvittering for nabovarsel

Søker: BERNHARD OLSEN AS
Altinnreferanse: AR376828649

Eiendom/byggested

Adresse: Nikolinaveien 12, 7153 GARTEN , 7153 Garten
Kommune: Ørland

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
161	161	0	0

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet:

Vedleggstype:	Filnavn:
Nabovarsel	Nabovarsel.pdf
Situasjonsplan	Situasjonskart.pdf
Annet	søknad om dispensasjon.pdf
TegningNyFasade	Plan tegning.pdf
TegningNyPlan	Snitt.pdf
TegningNyttSnitt	Terrengsnitt.pdf

Følgende naboer har fått sending av nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Eier/fester av naboeiendom: TORBJØRN GARTEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Lavahaugveien 6, 7153 GARTEN	161	5	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 05.06.2020 15.40.09

Eier/fester av naboeiendom: STIAN LER EDVARSEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Nikolinaveien 4, 7153 GARTEN	161	41	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 05.06.2020 15.40.11

Eier/fester av naboeiendom: ELLA KANUTTE FREDAGSVIK

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Nikolinaveien 1, 7153 GARTEN	161	60	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 05.06.2020 15.40.27

Eier/fester av naboeiendom: KRISTIN DEHLIN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Nikolinaveien 14, 7153 GARTEN	161	160	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 05.06.2020 15.40.27

Eier/fester av naboeiendom: OVE LERAAN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Nikolinaveien 14, 7153 GARTEN	161	160	0	0

C-2
2/2

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 05.06.2020 15.40.29



Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Adresse: Nikolinaveien 12, 7153 GARTEN, 7153 Garten

Kommune: Ørland

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
161	161	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: KRISTIN DEHLIN

Adresse: Nikolinaveien 14, 7153 GARTEN

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
161	160	0	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

- ☒ Jeg har ingen merknader
☐ Jeg har merknader

SIGNERT AV

KRISTIN DEHLIN på vegne av DEHLIN KRISTIN

08.06.2020

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.



13.06.2020 10:18:34 AR377941762

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Adresse: Nikolinaveien 12, 7153 GARTEN, 7153 Garten

Kommune: Ørland

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
161	161	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: TORBJØRN GARTEN

Adresse: Lavahaugveien 6, 7153 GARTEN

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
161	5	0	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

- ☒ Jeg har ingen merknader
☐ Jeg har merknader

SIGNERT AV

TORBJØRN GARTEN på vegne av GARTEN TORBJØRN 13.06.2020

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

13.06.2020 10:18:34 AR377941762



Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Adresse: Nikolinaveien 12, 7153 GARTEN, 7153 Garten

Kommune: Ørland

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
161	161	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: OVE LERAAN

Adresse: Nikolinaveien 14, 7153 GARTEN

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
161	160	0	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

- ☒ Jeg har ingen merknader
- ☐ Jeg har merknader

SIGNERT AV

OVE LERAAN på vegne av LERAAN OVE

17.06.2020

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

Ørland 15.06-2020

Klage i forbindelse med varslet bygg Gnr. 161 Bnr. 161 Nikolinaveien 12, 7153 Garten.

Viser til nabovarsel og søknad om dispensasjon fra vedtatt reguleringsplan. Reguleringsplan angir maksimal takvinkel til å være 27 grader. Her søkes det om 30 grader. Ut i fra høyder på kart og planlagt opphøyning av byggets grunnplan, samt generell høyde på bygningsmassen, oppfattes dette avvikende i forhold til de vedtatte reguleringsbestemmelser.

Viser til vedlegg Gårdskart 5057-161/161/0. Det anmerkes avvik knyttet til plassering av bygningsmasse og tomtegrense. Viser til Lov om planlegging og byggesaksbehandling samt Rundskriv H-8/15 Til plan- og bygningsloven § 29-4. kapittel 2.3. Ut i fra vedlagt gårdskart og plantegning avviker planlagt bygningsmasse fra krav om 4 meters avstand fra tomtegrense da plantegning viser avstand som 0,5 m.

Miljødepartementets veileder "Planlegging av fritidsbebyggelse" er basert på en veileder som Oppland fylkeskommune ga ut i 2000, "Fritidsbebyggelse i Oppland, fase 5 Veileder i hytteplanlegging". Hensikten med denne veilederen er å hjelpe kommunene, utbyggere, private konsulenter og andre aktører i plan- og utbyggingsprosessene til å oppfylle målene om en mer miljøtilpasset fritidsbebyggelse.

Områder med store naturkvaliteter og vakre naturlandskap er de mest attraktive hytteområdene, er det også i slike områder utbyggingspresset er størst. Derfor har Stortinget ved behandlingen av St.meld. nr. 21 (2004-2005) Regjeringens miljøvernpolitikk og rikets miljøtilstand gitt klare føringer for kommunenes planlegging og utbygging av fritidsbebyggelse. Det er et nasjonalt mål at fritidsbebyggelsen skal lokaliseres og utformes med vekt på miljøverdier, ressursbruk og estetikk. Stortinget har trukket opp nasjonale rammer for utviklingen av fritidsbebyggelse. Et utdrag fra kapitlet om fritidsbebyggelse i St. meld. Nr 21. (2004-2005) 11.5.1 Nasjonal resultatmål: Fritidsbebyggelse skal lokaliseres og utformes med vekt på landskap, miljøverdier, ressursbruk og estetikk.

Byggingens grunnplan fremstår å være hevet i terrenget. Bygningsmassens plassering på tomteareal medfører at denne vil være synlig i landskapet. Endring i takvinkel fra 27-30 vil medføre vesentlig merkbar endring i landskapet. Slik som bygningsmassen er planlagt i dag vil den være vesentlig synlig i kulturlandskapet. Resterende fritidsboliger i feltet er utformet med fokus på å redusere inngripen og synlighet i kulturlandskapet. Da fritidseiendommen er planlagt med hevet grunnflate vil denne skille seg tydelig ut i området og være synlig det åpne kystlandskapet. Ut i fra plantegninger vedlagt søknad synes fritidseiendommen å ta lite hensyn til landskap og vegetasjon. Dette synes ikke overensstemmelse med overnevnte veileder.

Beskrevet formål knyttet til søknad om dispensasjon fra regulering av takvinkel angis å være oppholdsrom for tiltakshavers voksne sønn med autismespekterlidelse. Ved økt takvinkel vil planlagt takhøyde bli 1,8 m. Takhøyden fyller da ikke tekniske kriterier for godkjent oppholdsrom. Ut i fra tekniske beskrivelser og plantegninger vurderes endringene likevel ikke å være forenelig med mulig oppholdsrom med romfølelse slik som er beskrevet som formål med dispensasjonen. Som bygningsmassen er planlagt vil det forringe kvalitet, lysforhold og utsikt på eiendom til fastboende, noe som reguleringsbestemmelsene er ment å ivareta. Per i dag er solnedgang og kveldssol synlig fra naboeiendommen. Ut i fra beskrevet plantegning vil bygningsmassen forhindre utsikt til denne. Dette forringer boligens verdi, livskvalitet og trivsel. Til tross for at dispensasjonen er knyttet tiltakshavers behov for tilrettelegging, vurderes det at fastboende forulempes i vesentlig grad av planlagt utbygging og det er derfor ønskelig at dette tas hensyn til i forbindelse med utbygging av fritidseiendommen.

Byggeprosjektet vil kunne la seg gjennomføre dersom takvinkel følger reguleringsplan, samt at grunnplan senkes vesentlig i terrenget.

Ella Fredagsvik

05 06 20 Ella Fredagsvik

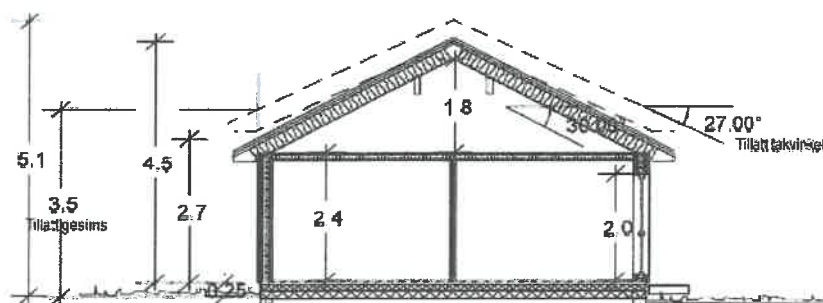
Ella Kanutte Fredagsvik
Nikolinavegen 1
7153 Garten

Mo i Rana 17.06.20

SVAR PÅ MOTTATT KLAGE TIL UTSENDT NABOVARSEL FOR GNR 161/161

Hei, Viser til mottatt brev i forbindelse med sak ovenfor:

1. Du henviser til Reguleringsplanen som angir en maksimal takvinkel på 27grader, Det stemmer at dette er avvik fra reguleringsplan og derfor søkes det om dispensasjon for dette.
Det søkes i denne saken om dispensasjon for å øke takvinkelen fra 27 til 30 grader. Takvinkel på 30 grader kontra 27 grader vil på dette bygget utgjøre at bygget vil bli 23cm høyere enn ved bruk av takvinkel på 27 grader. Reguleringsplanen sier også at maks tillatt gesimshøyde er 3,5m. Dette bygget har en gesimshøyde med fundament på 3.2meter altså under det som er tillatt høyde.
2. Det stemmer at det er avvik fra plassering innenfor 4meters grensen. I hht Plan- og bygningsloven § 29-4. kan dette tillates når eier av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke. Dette er gjort i denne saken.
3. Endring i takvinkel vil som tidligere nevnt medføre at bygget vil bli 23cm høyere, men som
Tegningen under viser så vil bygget bli enda høyere ved å ha en gesimshøyde på 3,5meter og
En takvinkel på 27 grader. Som er tillatt i reguleringsplanen.





RANAHYTTA
ranahytta.no

Bernhard Olsen as, Boks 608
8607 Mo i Rana
Besøksadresse: Håndverksgata 7
Tlf: 75 12 88 44 Fax: 75 12 88 40
Reg.nr: NO 959 424 616 MVA

4. Det stemmer at minimum høyde for oppholdsrom i fritidsbolig er 2,20 meter, men dette gjelder ikke hems. Høyde på hems kan godt være lavere.
Det er ingenting i veien for å kunne trekke seg tilbake i et rom med takhøyde på 1,8

Denne fritidsboligen skal oppføres 40 meter unna, og grenser heller ikke til din eiendom. Det er regulert for hyttebygging i dette området og man må kunne forvente at det ville bli plassert bygg på det regulerte området. Tiltakshaver har forsøkt å holde bygget så lavt som mulig i terrenget. Vi anser med dette klagen din som besvart og vil nå sende inn søknaden til kommunen.

Vennlig hilsen

Bernhard Olsen as


Kari Bonsaksen

Tlf: 75 12 88 44

Direktenr: 95 36 75 91

kt@ranahytta.no