

Ella Fredagsvik
Nikolinaveien 1
7153 Garten

Steinkjer 04.08.2020

Ad mottatt henvendelse på nabovarsel ang. tiltak på eiendommen Nikolinaveien 12, GNR. 161 BNR. 161, sendt 2 naboer og en gjenboer 22.07.2020

Det vises til sendt nabovarsel ang. oppføring av hytte på overnevnte eiendom. Undertegnede tiltakshaver har endret bygg og plassering, samt tilføyd adkomstvei til eiendommen.

På grunn av ferietid hos Bernhard Olsen AS, er det også endring av ansvarlig søker. I den endrede byggesaken vil tiltakshaver også inneha rollen som ansvarlig søker.

Hvem får/skal ha nabovarsel:

I proposisjon til Stortinget (prop. 99 L 2013 - 2014) orienteres det om at dette gjelder naboer tiltakshaver har felles grense med. Varsling av gjenboere skal gjøres når slike eiendommer ligger på andre siden av veg, eller andre smale arealstriper, og derfor ikke har felles grense med eiendommen tiltaket gjelder.

I første sendte nabovarsel hvor Bernhard Olsen AS (Ranahytta) var ansvarlig søker, (05.06.2020) ble det utsendt til 2 eiendommer tiltaket har felles grense med. Dette er Nikolinaveien 14 (GNR. 161 BNR. 160) og Lavahaugveien 6 (GNR. 161 BNR. 5). Gjenboere som fikk nabovarsel var: Nikolinaveien 1 (GNR. 161 BNR. 60) og Nikolinaveien 4 (GNR. 161 BNR. 41).

Som ny ansvarlig søker vurderes det at dette er gjenboere som etter Stortingsproposisjonens veiledning og byggesaksforskriften ikke skal varsles, da tiltaket ikke, eller i liten grad berører eiendommene til Nikolinaveien 1 og 4. Det er betydelig areal og en avstand på over 20 m mellom tomt til tiltakshaver og Nikolinaveien 1 og 4, og over 45 m. mellom fritidsbolig som skal bygges og boligene på disse adressene. Dog har Nikolinaveien 4 fått nabovarsel, da denne eiendommen til dels kan se tiltakseiendommen og ny adkomstveg.

Du har, forståelig nok - sendt inn merknad på nabovarsel nr. 2 (17.07.2020) og anført at nabovarsel ikke er mottatt. Svaret over her, forklarer hvorfor nabovarsel ikke er sendt.

Svar på din merknad mottatt pr. epost den 03.08.2020:

Du anmerker at maksimal takvinkel i reguleringsbestemmelsen er 27 grader. Vi har søkt om en takvinkel på 30 grader, 3 grader mere. Dette er begrunnet i dispensasjonssøknaden, hvor vi mener at fordelene er større for oss, enn evt. ulemper for naboer og gjenboere. Samtidig mener vi at reguleringsbestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt av å gi dispensasjon til økt takvinkel på 3 grader. Vi vil også bemerke at maksimal gesimshøyde i reguleringsbestemmelsene er 3,5 meter. Bygget vi søker om har en gesimshøyde på hovedbygget som er 2,8 m., altså 0,7 m. under maksimal tillatt høyde. Dersom vi setter opp et bygg på samme tomt med gesimshøyde på 3,5 m. og takvinkel på 27 grader helt etter reguleringsbestemmelsene, vil det bygget komme 45 cm høyere, enn bygget slik som det er omsøkt med takvinkel på 30 grader og gesimshøyde på 2,8 m.

Du skriver at det er planlagt et bygg i 2 etasjer med innvendig høyde 210 cm. Det stemmer ikke, da det er planlagt i 1 etasje med hems. 60 cm ut fra senter på hems måler høyden 190 cm og skrår videre ned mot sidene. Vi viser til bestemte regler for målbart areal på hems/loft.

Du skriver at plassering på tomt er tilfredsstillende. Etter muntlig henvendelse fra nabo, er plassering justert slik at bygget nå er plassert innenfor byggegrensene på tomten. Ny plassering er nabovarslet den 04.08.2020. Du anfører at høyde i terrenget må samsvare med intensjonen i reguleringsbestemmelsene. Tomten som består av fjellgrunn vil bli sprengt i øvre del og steinmassene som frigjøres vil bli planert ut i nedre del av tomten, slik at det blir en flat byggetomt. Det er planlagt med massebalanse. Vi anser din henvendelse med dette som besvart, og søknad med merknader som er kommet inn, vil bli innsendt slik som nabovarslet den 04.08.2020.

Med hilsen

Arild Schei og Birgit Høin Schei