SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	23/5367
Dok.nr:	24/27756
Arkiv:	GNR-1/386, FA-L42, Historisk-22/3488
Saksbehandler:	Elise Lien
Dato:	20.08.2024

Gnr. 1, bnr. 386 - Dispensasjonssøknader for oppføring av fem firemannsboliger, Sommerland Panorama

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 109/24	Formannskapet	12.09.2024

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

Formannskapet vedtar:

1. Søknad om dispensasjon fra høydekravet i reguleringsplanen for Strand sentrum § 4 nr. 2 avslås.
2. Søknad om dispensasjon fra parkeringskravet i reguleringsplanen for Strand sentrum § 6 nr. 1 innvilges.
3. Søknad om dispensasjon fra krav om detaljregulering i reguleringsplanen for Strand sentrum § 4 nr. 1 avslås.

Formannskapet behandling - 12.09.2024 - PS-109/24

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Kommunalsjef Teknisk og Samfunnsutvikling, Brynjulv Øverby orienterte om eksisterende ubebygde arealer eiet av Sortland kommune.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Formannskapet PS - 109/24 VEDTAK:
Formannskapet vedtar:

1. Søknad om dispensasjon fra høydekravet i reguleringsplanen for Strand sentrum § 4 nr. 2 avslås.

2. Søknad om dispensasjon fra parkeringskravet i reguleringsplanen for Strand sentrum § 6 nr. 1 innvilges.
3. Søknad om dispensasjon fra krav om detaljregulering i reguleringsplanen for Strand sentrum § 4 nr. 1 avslås.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

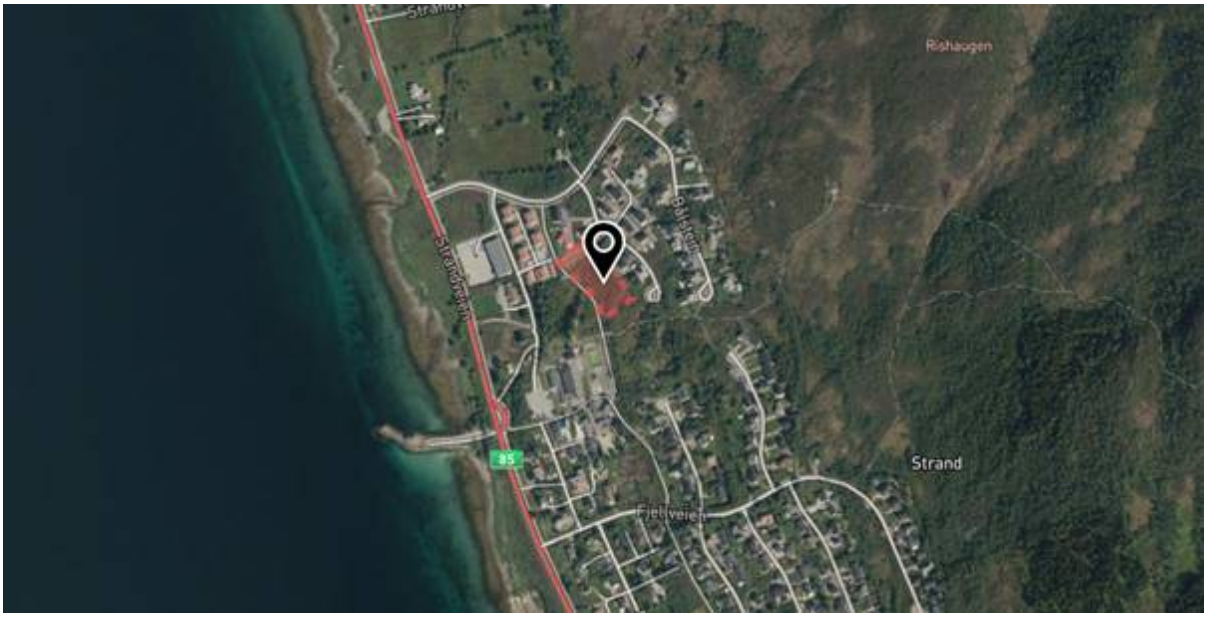
Saken gjelder søknad om dispensasjoner fra gjeldende reguleringsplan for oppføring av fem firemannsboliger i Strand sentrum. Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens krav til antall parkeringsplasser, høyde og krav om detaljregulering. Det er mottatt flere nabomerknader til tiltaket som er omsøkt.

Behandling av byggesøknaden vil gjøres av administrasjonen, dersom dispensasjonene blir innvilget.

Kommunedirektøren finner ikke at vilkårene for dispensasjon er oppfylt i denne saken.

FAKTA I SAKEN

Det er søkt om oppføring av fem firemannsboliger på eiendommen med gnr. 1 bnr. 386. Eiendommen ligger i Strand sentrum, 3 km fra Sortland sentrum, se kartutsnitt under.



Eiendommen er avsatt til konsentrert småhusbebyggelse, og byggene er derfor i tråd med formålet på eiendommen. Parkering er planlagt etablert på område avsatt til parkering i reguleringsplanen. Boligene er planlagt med to forskjellige boligtyper, for å egne seg godt for ulike aldersgrupper og familiesammensetninger. Området er preget av småhusbebyggelse, og det er butikk og skole i nærheten. Husene har inngang fra den ene siden, og hage på den andre siden. I søknaden er det lagt

ved en estetisk redegjørelse, som også har illustrasjoner av området og husene. Prosjektet er vist slik:









Det er også søkt om oppføring av støttemur i nabogrense mot eiendom med gnr. 1 bnr. 323. Det foreligger signert avstandserklæring fra nabo for etablering av støttemuren, og støttemuren er derfor ikke avhengig av dispensasjon fra avstandskravet i pbl. § 29-4.

Nabovarsling

Søknaden om fradeling er nabovarslet. Søknaden ble først nabovarslet 20.03.2023. Da det var behov for ytterligere søknad om dispensasjon, ble søknaden igjen nabovarslet 19.04.2024.

Det er mottatt følgende nabomerknader til tiltaket:

Gnr. 1 bnr. 388, Håvard Lunde Lakså (31.02.2023)
Ber om at det påregnes å etablere stengsel/gjerde/mur på tomtegrense mot vår eiendom. Vi har små barn og det er ikke ønskelig med biler på avveie inn til oss.

Gnr. 1 bnr. 372, Odd-Steven Walberg (03.04.2023)
Vi har innsigelser på planlagt høyde og ønsker at hus nærmest oss blir senket mer i terrenget eller planlagt bygd lavere. Slik det er planlagt nå, mister vi ettermiddagssola store deler av sommerhalvåret på vårt uteområde, samt at vi får noen store fasader på ikke og rad som tar all utsikt mot havet. Disse fasadene er ikke akkurat fine å se på i.h.h.t. tegning.
Da vi kjøpte tomt og bygde hus, ble vi fortalt at det skulle bygges 4 hus på planlagt område, det blir nå 5. Dette gir samlet sett en stor fortetning av området for oss i bakkant og gir en betydelig forringelse av bokvalitet. Plassering av boliger kan endres for å gi mer luft og mindre negativ påvirkning for oss. Ønsker mer praktisk info og befaring angående planer, håper dette lar seg gjennomføre for videre dialog.

Gnr. 1 bnr. 384, Egil-Andre Pettersen (03.04.2023)
Gir med dette min innsigelse mot dette prosjektet da det vil gi en vesentlig reduksjon i vår utsikt, dårligere solforhold samt en en reduksjon av vår boligverdi. Det søkes om dispensasjon angående antall parkeringsplasser. Ettersom det er 30stk parkeringsplasser og krav til 2stk parkeringsplasser i reguleringsplanen var det regulert til 15 boenheter og ikke 20 boenheter som det søkes om. Dette vil føre til en uønsket fortettelse foran boligene bak. Dette vil føre til økt trafikk i ett boligfelt som for det meste består av barnefamilier noe som ville være uheldig da dette er skoleveien til mange barn. Det gis for dårlig informasjon ang hvordan bygningene havner høydemessig i forhold til boligene bak. Det ville vært fordelaktig med 1 1/2 etasje og ikke 2 etasjer siden det skal bygges foran eksisterende boliger. Dette er ett prosjekt med store ringvirkninger og det burde ha vært en bedre dialog med berørte naboer. Er blant annet gitt lite informasjon ang sikring av høydeforskjell i grunn mellom det søkte området og naboeiendommer bak.

Gnr. 1 bnr. 385, Steffen Pedersen (04.04.2023)

Ett foreløpig utkast: Gir med dette min innsigelse mot dette prosjektet da det vil gi en vesentlig reduksjon i vår utsikt, dårligere solforhold samt en en reduksjon av vår boligverdi. Det søkes om dispensasjon angående antall parkeringsplasser. Ettersom det er 30stk parkeringsplasser og krav til 2stk parkeringsplasser i reguleringsplanen var det regulert til 15 boenheter og ikke 20 boenheter som det søkes om. Dette vil føre til en uønsket fortettelse foran boligene bak. Dette vil føre til økt trafikk i ett boligfelt som for det meste består av barnefamilier noe som ville være uheldig da dette er skoleveien til mange barn. Det gis for dårlig informasjon ang hvordan bygningene havner høydemessig i forhold til boligene bak. Det ville vært fordelaktig med 1 1/2 etasje og ikke 2 etasjer. Dette er ett prosjekt med store ringvirkninger og det burde ha vært en bedre dialog med berørte naboer. Er gitt liten informasjon ang sikring av høydeforskjell i grunn mellom det søkte området og naboeiendommer bak.

Gnr. 1 Bnr. 372, Odd-Steven Walberg (02.05.2024)

Jeg ønsker ikke endringer i dagens utsikt. Skal det bygges hus nedenfor, må dette taes hensyn til!

Gnr. 1 Bnr. 372, Kristin Lyså Walberg (02.05.2024)

Vi opprettholder samme merknader som ved forrige nabovarsel som ble sendt ut. Hvis utbyggingen blir slik som planlagt av Tre-Bo, vil dette forringe vår bokvalitet betraktelig. Tre-Bo har tidligere fremlagt en skisse med endring av plasseringer av tiltenkte 5 boliger, denne «speilvendte» skissen ble «godkjent « av oss som nærmeste naboer. Tre-Bo ønsker å selge med god utsikt og solforhold, men dette vektlegges ikke i planer for nåværende og nærmeste naboer. Det gis også merknad på at det blir 5 boliger istedenfor

4 som opprinnelig 4. Dette gir også en betydelig fortetting av området. Vennligst se på tidligere innsendte merknader og skisse for alternativ plassering av boliger presentert for oss naboer.

Ansvarlig søker har gitt følgende svar til nabomerknadene:

Gnr. 1 bnr. 388

Naboeiendom har vært i kontakt per telefon, samt levert inn skriftlig oppsummering. Her ble det uttrykt bekymring for avgrensning mellom parkeringsplass og nabos eiendom. Det er ønskelig fra nabo å etablere en fysisk sperring. Dette skal hensyntas og fysisk avsperring mellom parkeringsplass og naboeiendom skal etableres. Det opprettholdes videre dialog med eier for utforming av denne.

Gnr. 1 bnr 372

Det er ønskelig for nabo å bygge enda mer ned i terrenget. For hus nærmest sør, er denne allerede plassert ca. 3 meter lengre ned i terrenget. Tiltakshaver har i tidlig prosjekteringsfase allerede forsøkt å ivareta naboer i bakkant. Omsøkte prosjekt må også tilpasses det omkringliggende terrenget og unngå at det blir en samlingsplass for vann. Anser at senking også vil bidra til store og unaturlige terrenginngrep. Det refereres videre til at ettermiddags sola er fraværende store deler av sommerhalvåret. Jfr. Sol/skygge diagram så viser denne på sommersolrverv, tar ingenting av solen fra omtalte eiendom. Det viser kun noe skygge helt nederst på tomten.
Vårjevndøgn kl. 18 tar større deler av solen som omtalt. Men ser vi over på naboeiendommen som er bebygd, så vises det at hus med lavere høyde også vil ta noe av solen. Ved vårjevndøgn står solen veldig lavt, noe som vil gi mye mer skygge på omkringliggende bebyggelse. I boligfelt må det vinterstid kunne påregnes noe redusert solforhold som følger av at solen står lavere.
Det vises til at byggene er plassert på rekke og rad. I reguleringsplanen er denne tomten regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Jfr. Planjuss nr. 1/2012 utgitt av miljøverndepartementet er definisjon på konsentrert småhusbebyggelse, småhus, sammensatt i kjeder eller rekker med inntil tre målbare plan. Reguleringsplanen Strand Sentrum ble vedtatt 24.04.05 og omtalte naboeiendom fikk byggetillatelse 18.08.08. Eier var derfor kjent med bestemmelsene for konsentrert bebyggelse i dette området og hvor bl.a. høyt det kunne bygges.
Det er også nevnt at det er sagt tidligere at det skulle kun bygges 4 hus på planlagt området. Omsøkte tomt har ikke tidligere blitt prosjektert og er derfor ikke antydet hvor mange hus/boliger som var planlagt. Det nevnes at plassering kan gi mer luft. Det er i plan og bygningsloven et lovkrav om 8 meter mellom bygg, dette bl.a for å gi luft rundt boligene og brannkrav. Dette er ivaretatt.
Som nevnt er tomten regulering til konsentrert småhusbebyggelse, som vil si at det er fasader på rekke og rad oppgitt i reguleringsplanen. For gesimshøyde mot naboer i bakkant er denne innenfor reguleringsplanens bestemmelser. Dersom det har vært prosjektert med saltak i hht. planbestemmelsene hadde skyggevirkningen vært større.

Generelle bemerkninger:

Byggene er plassert ned i terrenget for både å ivareta naboers interesser i bakkant og samtidig se helheten på området. Reguleringsplanen oppgir ikke kotehøyder, men gesimshøyde som er uavhengig terreng. Det er mulig å endre på takformen for å unngå dispensasjon for gesimshøyde, men en endring av takform, vil forårsake høyere mønehøyde og forringe mer av solforhold til naboeiendommer, men fortsatt være innenfor reguleringsplanens bestemmelser. Viser for øvrig til dispensasjonssøknaden.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er regulert, og avsatt til formål konsentrert småhusbebyggelse og parkering i reguleringsplan for Strand Sentrum, vedtatt 24.04.2005. Formålet bolig er vist med gul markering under, og parkering er vist med grå farge. For eiendommen gjelder reguleringsplanens § 4 som sier følgende:

1. I området B1 og B2 skal det utarbeides bebyggelsesplan der det skal avsettes oppstillingsplass til avfallsinnsamling og postkassestativ.

2. Bygningens største tillate gesimshøyde er 4,0 mtr for 1. etasje og 6,5 mtr for 2 etasjer over gjennomsnittlig planert terreng. Planutvalget skal ved behandling godkjenne takutforming.
3. Takvinkel fastsettes av planutvalget som kan kreve at bygninger innenfor samme område/rekke skal ha tilsvarende takvinkel. Planutvalget kan tillate andre takformer der dette er tilrådelig ut fra praktiske estetiske og helhetlige hensyn.
4. Ved konsentrert småhusbebyggelse skal bygningens samlede bebygde areal (BYA) ikke overstige 35 % av tomtens netto areal.



Den aktuelle eiendommen er felt B2, og det er derfor krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan etter § 4 nr. 1. Krav om bebyggelsesplan, forstås i dag som krav om detaljregulering. Dagens krav om detaljregulering er det samme, men det het tidligere bebyggelsesplan. Da det ikke er utarbeidet detaljregulering, er det søkt om dispensasjon fra bestemmelsen.

Videre er det søkt om dispensasjon fra parkeringskravet og regulert høyde.

DISPENSASJONSVURDERING

Etter pbl. § 19-2 andre ledd må to vilkår være oppfylt for at dispensasjon kan innvilges. For det første kan ikke dispensasjon gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre er det et vilkår for dispensasjon at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Dersom begge de ovennevnte vilkår anses oppfylt kan forvaltningen gi dispensasjon. Det er ikke noen automatikk i at dispensasjon skal gis dersom vilkårene er oppgitt.
Det skjønn kommunen skal utøve når den vurderer om dispensasjon skal gis, er underlagt omfattende begrensninger. Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal derfor ikke være kurant å fravike gjeldende plan.

1. Dispensasjon fra krav til høyde:

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen for Strand sentrum § 4 nr. 2. Bestemmelsen fastsetter at maksimal byggehøyde er 6,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng for bygg i to etasjer. Tiltaket er omsøkt med en gesimshøyde på 7,7 meter. Da høyden ikke er i tråd med reguleringsplanens bestemmelse, er tiltaket avhengig av dispensasjon.

Vurdering av hensyn

Hensynet bak kravet til høyde, er å fastsette en maksimal høyde for bebyggelsen i området. Høyden kan være fastsatt for å sikre enhetlig utbygging, at byggene ikke blir høyere enn det som er ønskelig i et område, og høyden kan være fastsatt for å sikre utsikt for naboer, lys og utsyn.

Det er søkt om dispensasjon fra høydekravet, da boligene er omsøkt med pulttak. Søker argumenterer med at mønehøyden ville blitt høyere dersom de skulle oppført bygningen med saltak med gesimshøyden som er fastsatt i reguleringsplanen. Plan- og bygningsloven har et generelt høydekrav som er fastsatt til gesimshøyde 8 meter og mønehøyde 9 meter. Denne generelle regelen gjelder kun når det ikke er fastsatt egne bestemmelser i reguleringsplanen. Da det ikke er fastsatt mønehøyde i reguleringsplanen, gjelder derfor kravet til mønehøyde på 9 meter.

Siden det er søkt om oppføring av bolig med pulttak, teller den høyeste delen av taket som gesimshøyde, og ikke mønehøyde. Det er derfor behov for dispensasjon.

Det er mottatt flere nabomerknader til søknaden, og nabomerknadene angår i stor grad bygningenes høyde og volum, og virkningen dette har for deres utsikt og skyggevirkning.

Da disse forholdene er sentrale hensyn som er ment å ivaretas med høydebestemmelsen, vurderer vi at dette hensynet blir vesentlig tilsidesatt basert på mottatte nabomerknader. Det første vilkåret for dispensasjon er derfor ikke oppfylt. Da begge vilkårene må være oppfylt for at det kan gis dispensasjon, medfører dette at dispensasjonssøknaden må avslås.
Vi vil allikevel gjøre en vurdering av fordeler og ulemper ved eventuell dispensasjon.

Vurdering av fordeler og ulemper

Fordeler med å innvilge dispensasjon:

- Mulig å bygge med pulttak
- Visuell utforming

Ulemper ved å innvilge dispensasjon:

- Høyden på byggene vil bli høyere enn tillatt i reguleringsplanen.
- Byggene vil i større grad skygge for naboer

Fordeler ved å innvilge dispensasjon er å kunne bygge boliger med pulttak i stedet for saltak. Dette medfører større boligarealer, og derfor bedre utnyttelse av eiendommen. Ansvarlig søker vurderer at dette har visuelt høyere kvalitet, enn boliger med saltak og høyde i tråd med reguleringsplanen.
Ulemper ved å innvilge dispensasjon fra høydebestemmelsen i reguleringsplanen vil i hovedsak være ulemper for naboene, herunder skyggevirkning, forringet utsikt og boliger som fremstår som større volumer enn med tradisjonelt saltak. Ulempene er fremhevet i flere nabomerknader som er sendt inn til søknadene, og kan leses i sin helhet over.

Tomten kan fortsatt benyttes til konsentrert småhusbebyggelse, men må omprosjekteres til å være i tråd med høydebestemmelsene i reguleringsplanen. Bestemmelsene er ment å skape forutsigbarhet for utnyttelsen på eiendommen, både for utbygger, og for naboer. Ved å dispensere fra kravet, vil denne forutsigbarheten undergraves, og det er en stor ulempe ved å innvilge dispensasjonssøknaden.

Ut fra en samlet vurdering anser vi at fordelene med dispensasjon fra høydekravet i reguleringsplanen ikke er klart større enn ulempene, og det andre vilkåret for dispensasjon er ikke oppfylt.

2. Dispensasjon fra krav til parkering:
Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen for Strand sentrum § 6 nr. 1. Kravet i reguleringsplanen er satt til 2 parkeringsplasser per boenhet. Søker har søkt om dispensasjon fra kravet for å ha 1,5 parkeringsplass per boenhet. Da antallet ikke er i tråd med reguleringsplanens bestemmelse, er tiltaket avhengig av dispensasjon.

Vurdering av hensyn
Hensynet bak kravet til parkering, er å sørge for tilstrekkelig parkeringsarealer til fremtidige boliger. For å oppfylle kravet til antall parkeringsplasser, er det mulig å redusere antall boliger. Dette er ikke ønskelig fra utbyggers side, da det er ønskelig å utnytte eiendommen best mulig. Det er gjort en vurdering av at 1,5 parkeringsplasser per bolig er tilstrekkelig for boligtypen som er omsøkt, og området er godt tilpasset gående og syklende, med butikk og skole i nærheten.

1,5 parkeringsplass per boenhet er også i tråd med ny byplan, og utbygger legger derfor til grunn at en dispensasjon ikke vil tilsidesette hensynet bak parkeringsbestemmelsen.

Vi vurderer at utbyggers redegjørelse for parkeringsbehovet og den senere utviklingen av parkeringskrav i byplan, gjør at hensynet bak parkeringskravet ikke blir vesentlig tilsidesatt. Etter en konkret vurdering av behovet og området fremkommer det at 1,5 parkeringsplasser er tilstrekkelig for boligtypen og området er godt tilrettelagt for fremkommelighet for gående og syklende. Det første vilkåret for å innvilge dispensasjon anses derfor som oppfylt.

Vurdering av fordeler og ulemper

Fordeler ved å innvilge dispensasjon:

- Mindre område er nødvendig for parkering
- Flere boliger er mulig

Ulemper ved å innvilge dispensasjon:

- Hver boenhet får mindre parkering
- Mulig presedensvirkning

En av fordelene ved å redusere parkeringskravet er at det kan etableres det antall boliger som er ønskelig på området. Man reduserer også nødvendig areal for parkering, og det kan gjøres innenfor areal avsatt til parkeringsformål i reguleringsformål i reguleringsplanen. Tomten har en sentral beliggenhet på Strand, i nærhet til skole og butikker, som er enkelt tilgjengelig for gående og syklende.

Fordelene ved å dispensere fra reguleringsplanens krav til antall parkeringsplasser er at det er mulig å etablere flere boliger på eiendommen. Kravet til maksimalt bebygd areal blir ivaretatt, og boligene etableres innenfor området avsatt til konsentrert småhusbebyggelse. En reduksjon på 0,5 plasser er ikke et stort avvik fra reguleringsplanens krav, og vi anser derfor de potensielle ulempene som få.

For den konsentrerte småhusbebyggelsen som er omsøkt legger vi til grunn at det vil være tilstrekkelig med 1,5 plasser per boenhet, da eiendommen har en sentral beliggenhet i forhold til skole, butikk og andre funksjoner.

Etter en samlet vurdering finner vi at fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det andre vilkåret for å innvilge dispensasjon er derfor oppfylt.

3. Dispensasjon fra krav til detaljregulering
Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen for Strand sentrum § 4 nr. 1. Bestemmelsen fastsetter at det er krav om bebyggelsesplan (altså detaljregulering) før område B2 bygges. Da det ikke er utarbeidet detaljregulering, er tiltaket avhengig av dispensasjon.

Vurdering av hensyn

Hensynet bak krav til detaljregulering er å sikre en forutsigbar utnyttelse av et område eller en eiendom, der alle relevante forhold er avgjort gjennom en detaljert planprosess. En planprosess vil i større grad enn en byggesak ivareta alle relevante forhold, både til bebyggelsen, infrastruktur og naboer.

Den gjeldende reguleringsplanen for Strand Sentrum gjelder for flere boligområder, som har forskjellig karakter. Det er derfor nødvendig å avklare flere forhold ytterligere gjennom en planprosess. Reguleringsplanen har selv bestemmelser om at dette gjelder for felt B1 og B2. Den aktuelle eiendommen er felt B2.

For B2 er ikke området detaljert ytterligere enn høydekrav og parkering. En detaljregulering vil avklare ønsket bebyggelsesstruktur, uteareal og forholdet til omkringliggende bebyggelse. Vi vurderer også at en dispensasjon fra plankravet kan ha uheldig presedens for liknende saker.

Hensynet bak bestemmelsen om plankrav anses som vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon. Det første vilkåret for å innvilge dispensasjon er derfor ikke oppfylt.

Vurdering av fordeler og ulemper

Fordeler ved å innvilge dispensasjon:

- Tiltaket kan påbegynnes raskere enn ved planprosess
- Tiltaket gjelder ett felt, ikke hele området i reguleringsplanen

Ulemper ved å innvilge dispensasjon:

- Presedens for senere dispensasjonssøknader om etablering av nye eiendommer innenfor nye boligområder
- Fratar kommunen muligheten til å gjennomføre en helhetlig planlegging av området, som både hensyntar naboer, men som også kan planlegge infrastruktur som er tilpasset hele området, og ikke kun enkelte eiendommer.

KONKLUSJON

På bakgrunn av manglende oppfyllelse av vilkår for å administrativt kunne gi dispensasjon, anbefaler administrasjonen å avslå søknadene om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om høyde og krav om detaljregulering.

Administrasjonen anbefaler at det kan gis dispensasjon fra krav til parkering.

Dersom man politisk etter en konkret og samlet vurdering mener at det finnes argumenter for å likevel innvilge dispensasjonssøknaden, må formannskapet begrunne sin beslutning.

Dersom man finner at omsøkte dispensasjoner allikevel skal innvilges, må reguleringsplanens rekkefølgekrav være oppfylt før byggetillatelse kan gis. Det er ikke søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens rekkefølgekrav. Det innebærer at følgende forhold må være ivaretatt før byggetillatelse kan gis administrativt. Dette bør fremgå av et eventuelt alternativt vedtak:

1) Vei, vann og avløp må avklares med Sortland kommune som infrastruktureier før byggetillatelse kan gis.

3) Før byggetillatelse på eiendommene tilknytta vei 2 skal følgende være på plass:
   - Vei 4 med tilhørende gang/sykkelvei fram til vei 2, vei 2 med snuplass, felles privat spesialområde, FP2 samt GS1 være opparbeidet i gruset utførelse.
   - Gangvei mellom vei 2 og L1 være opparbeidet.
   - Gangsti mellom GS1 og Veg 2 være opparbeidet.

Vedlegg:
SvarPaaNabovarsel-1
SvarPaaNabovarsel-2
Erklæring signert.pdf
Søknad om dispensasjon
Vedlegg til pkt. 2, Dispensasjonssøknad fra bebyggelsesplan
20220662-4_mannsboliger-1_386-Terrengsnitt 15.12.23
20220662-4_mannsboliger-1_386-situasjonsplan snitt 15.12.23
20220662-4_mannsboliger-1_386-situasjonsplan 15.12.23
Dispensasjons søknad
Estetikk for Sommerland Panorama
2 - 4 mannsboliger Gbnr 1/386 - Illustrasjonsplan
Situasjonsplan -4 mannsboliger Gbnr. 1/386
Beskrivelse utenomhusplan
Svar på nabovarsel
Svar på nabovarsel
Svar på nabovarsel
Svar på nabovarsel
Situasjonsplan
Tegning Ny Fasade - Fasade 1 og 2
Tegning Ny Fasade - Fasade 3 og 4
Tegning Ny Fasade - Fasade 3 og 4
Tegning Ny Fasade - Fasade 1 og 2
Tegning Ny Plan - Plan 1. etasje - rev A, modell B
Tegning Ny Plan - Plan 2. etasje
Tegning Ny Plan - Plan 1. etasje
Tegning nyPlan - Plan 2. etasje
Tegning nytt Snitt og arealtabeller
Tegning nytt Snitt og arealtabel
Gnr. 1, bnr. 386 - Dispensasjonssøknader for oppføring av fem firemannsboliger, Sommerland Panorama