

Osterøy kommune
Byggesaksavdelingen

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Deres ref:

Vår ref:
Inge A. Johannessen

Dato:
04.03.2019

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE VED GNR. 137, BNR. 221 I OSTERØY KOMMUNE

Det søkes herved om tillatelse til oppføring av ny enebolig på gbnr. 137/221 i Osterøy kommune. I første omgang søkes det rammetillatelse.

Tiltakshaver er hjemmelshaver til eiendommen, Daniel Synnevåg.

1. Planstatus:

Eiendommen er regulert. Gjeldende plan er reguleringsplan for Bullaåsen/Fossaåsen, planid. 504_68. Arealformålet er bebyggelse med tilhørende anlegg, mm. Tiltaket er i tråd med plan. Kommuneplanens arealdel (KPA) gjelder for de forhold som ikke omfattes av reguleringsplan.

2. Forhåndskonferanse

Det er ikke avholdt forhåndskonferanse.

3. Naboforhold:

Tiltaket er omsøkt tidligere, men av annen ansvarlig søker. Søknaden ble avslått pga. manglende innsending av ytterligere opplysninger. Nabovarslet ble imidlertid sendt ut i mars 2018 og er fortsatt gyldig, jfr. SAK 10 § 5-2, nr. 3. Varslet legges således til grunn i denne saken.

Det foreligger merknader fra gbnr. 137/205 (Gunvor Myking og Eling Rognø) og fra gbsnr. 137/223/2 (Ole Henrik Olsen og Christina Bergh). Disse er vedlagt sammen med det opprinnelige nabovarsel, se vedlegg C-1.

I forbindelse med varsling av nye eiere i gbsnr. 137/237/1, Bullaåsen 14, er det innkommet nye merknader. Disse er vedlagt som vedlegg C-3.

Våre kommentarer til merknadene:

Merknadene går i all hovedsak på volum og omfang av tiltaket. Utgangspunktet er imidlertid klart; så lenge tiltaket er innenfor rammer i plan, er regelen at bygningsmyndigheten skal godkjenne tiltaket.

I denne saken er tiltaket innenfor reguleringsplanens og kommuneplanens bestemmelser, herunder høydebegrensninger og utnyttingsgrad. Vi mener at merknadene i all hovedsak gjelder bekymringer knyttet til det forhold at tomten endelig blir bebygget. Ettersom dette skjer i et regulert område og på en tomt som er regulert til boligformål, er det klart innenfor byggeforventningen og således en akseptabel tålegrense for naboene. Vi minner i denne forbindelse om at tiltakets plassering er godkjent av naboer der det er plassert nærmere enn byggegrense angitt i pbl. § 29-4. Muren trappes ned til maksimalt en meter der den er nærmere enn fire meter fra nabogrensen, slik at det ikke utløser krav om naboerklæring eller dispensasjon. Det er med andre ord ingen forhold ved tiltaket som strider mot plan.

Etter dette er det klart at merknadene ikke kan tas til følge i den forstand at de hindrer det omsøkte tiltak.

4. Dispensasjon:

Tiltaket er ikke avhengig av dispensasjon.

5. Utnyttingsgrad:

Tiltaket er innenfor gjeldende utnyttingsgrad. Se vedlegg A-1.

6. Vann og avløp:

Eiendommen skal tilknyttes offentlig vann og avløp. Søknad om tilknytning til VA blir innsendt av rørlegger i forbindelse med igangsettingssøknaden.

7. Avkjørsel og vei:

Avkjørsel og adkomst til eiendommen blir opparbeidet i tråd med reguleringsplan. I denne ligger også rett for hjemmelshaver til å benytte avkjørsel inn i planområdet fra Vardalsvegen. Det anses derfor ikke nødvendig med søknad om økt bruk av avkjørsel.

8. Uteoppholdsareal

Det følger av KPA pkt. 2.11 at det er krav til 50 kvm. uteoppholdsareal der intet annet følger av reguleringsplan. I denne saken kan vi vise til et uteareal på ca. 180 kvm. Vi er således godt innenfor kravet.

9. Parkering

Det er krav til 2 parkeringsplasser per boenhet, jfr. reguleringsplanens pkt. 2.3. Det er avsatt parkering i carport og garasje. Kravet er oppfylt.

10. Ansvarsretter:

Arkoconsult AS erklærer ansvarsrett som ansvarlig søker og som PRO – arkitektonisk utforming og brukbarhet. Arkoconsult AS har sentral godkjenning som dekker begge ansvarsområder.

11. Andre forhold:

Det er innhentet erklæring fra naboer vedrørende oppføring av mur og bygg nærmere eiendomsgrensen enn 4 meter. Se vedlegg Q-1 og Q-2.

Dersom det skulle være behov for ytterligere informasjon vedrørende saken, ta gjerne kontakt på telefon eller e-post for raskt svar.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Inge A. Johannessen
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 97019880

Fax: +47 56191130

Epost: inge@arkoconsult.no

 **arkoconsult**
Arkconsult AS