

Osterøy Kommune
Rådhuset
5282 Lonevåg

03-05-2019


Følg brev

Søknad om Dispensasjon:

Gnr 86 Bnr 20 på Osterøy
Heldalskaien 94, 5282 Lonevåg.

- Vedlegg A: Søknad om Dispensasjon.
- Vedlegg 1: Situasjonsplan av eksisterende bolig.
- Vedlegg 2: Situasjonsplan viser ny bolig er tegnet inn.
- Vedlegg 3: Fotos av eksisterende bolig fra ulike vinkler.
- Vedlegg 4: Foto der ny bolig er skissert inn sammen med eksisterende bolig.
- Vedlegg 5: Foto der ny bolig er skissert inn på tomten der eksisterende bolig er fjernet.
- Vedlegg 6: Tegninger av ny bolig.
- Vedlegg 7: 7a Kvittering for nabovarsel (nabo har samtykket)
7b Opplysninger gitt i nabovarsel. 7c Naboliste.

Vennlig hilsen
Norgeshus Mjelde Bygg AS



Bjarte Mjelde
Huskonsulent
Mob.tlf: 93432852
E-post: bjarte.mjelde@norgeshus.no

Osterøy kommune
Rådhuset

5282 Lonevåg.

02.05-2019

Dispensasjon.

Gnr. 86 Bnr 20 – Osterøy Kommune.
Heldelskaien 94, 5282 Lonevåg.

Eier: Petter Pedersen ønsker å rive det gamle huset på tomten, det er fra 1958 med utdaterte løsninger for en ung familie, de ønsker å bygge seg ny funksjonell og tidsmessig bolig på samme plassen, som dagens bolig står.

Det søkes dispensasjon fra Arealdelen i kommuneplanen jf. kommuneplanføresegn punkt 1.13 og 5.1. Plan- og bygningslova §§ 11-6, 11,7, nr. 5 bokstav a og 11-9 nr. 5.

Kommuneplanens punkt 1.13

Byggegrense fastsett i plankart for kommuneplanen sin arealdel og kommunedelplan for sjø- og strandsone skal gjelde fremfor 100m byggjegrense til sjø.....

Kommuneplanens punkt 5.1

LNF område.

Eksisterende bolig ligger 23m fra sjø, hele tomten ligger innenfor strandsone beltet og i LNF område.

Negative sider ved eksisterende bolig, som eier ønsker å rive:

- Eksisterende bolig eksponerer seg markant fra både sjøsiden og fra land uansett hvor en plasserer seg.
- Den er på 3 etasjer, med primer rom i alle etasjer. Inngang med bad og vaskerom i underetasje, stue og kjøkken i andre etasje og soverom på loftet, dette betyr at de må gå i trapper uansett hva de skal eller må foreta seg.
- Boligen må også bygges ut, grunnet familiesituasjonen, de trenger større plass. Å bygge tilbygg basert på universell utforming, vil i dette tilfellet være bortimot umulig innenfor en forsvarlig kostnadsramme
- Dersom en familie medlem får behov for å bruke rullestol eller blir bevegelseshemmet, er boligen helt uegnet til å bo i.
- Omfattende ombygging, oppgradering og tilbygg må utføres med store kostnader.
- De sitter fortsatt med et gammelt hus med utdaterte løsninger for beboerne. Taket må skiftes innen få år. Bad må renoveres snarest, da det ikke er gjort forskriftsmessig. Høye strømutfgifter grunnet mangelfull isolering og utette løsninger.

Ny funksjonell og tidsmessig bolig blir plasseres på samme sted og med samme avstand til sjøen, som den gamle.

Positive sider med ny bolig.

- Boligen vil ikke komme nærmere sjø enn eksisterende bolig.
- Boligen er tilpasset terreng på en hensynsfull måte og ikke på noen måte virke dominerende hverken i seg selv eller på tomten. Også fra sjøsiden vil den nye boligen være harmonisk og godt tilpasset terrenget. Den vil ikke stikke seg fram i synsfeltet fra sjøen.
- Boligen som er planlagt, er en moderne bolig på kun en etasje med universell utforming / livsløp. Det betyr at familien kan bo i den, i alle livssituasjoner og til langt inn i alderdommen. Dette i motsetning til dagens bolig.
- Det skal installeres vannbåren varme med kollektorledning fra sjø. Sjøvarme er nok den beste energiløsningen som kan velges.
- Nytt kommunalt VA- anlegg etableres nå i området, som boligen på en naturlig måte vil kunne koble seg til.

Det søkes dispensasjon fra strandsonen og LNF område, for å bygge ny bolig som erstatning for det gamle, som da skal rives, viser til tekst i dette dokument.

- Det søkes om å rive en gammel svært upraktisk bolig, som også eksponerer seg svært mye både fra sjøsiden og fra land, hvor enn plaserer seg. Boligen ligger i strandsonen og i LNF området.
- Det søkes om å få bygge ny bolig, kun på en etasje, og med universell utforming / livsløp. Det betyr at familien kan bo i den, i alle livssituasjoner til langt inn i alderdommen. Boligen er tilpasset terreng på en hensynsfull måte og ikke på noen måte virke dominerende hverken i seg selv eller på tomten. Også fra sjøsiden vil den nye boligen være harmonisk og godt tilpasset terrenget. Den vil ikke stikke seg fram i synsfeltet fra sjøen.

Å erstatte den gamle boligen med ny bolig på samme plassen, vil ikke endre allemannsretten til fri ferdsel i strandsonen. Tilgang til sjøen vil heller ikke bli endret.

Tomten ligger i LNF område, tomten er bebygget med en gammel enebolig. Eier ønsker som nevnt å erstatte denne med ny funksjonell bolig med universell utforming / livsløp.

Den nye boligen erstatter den som står der i dag, det vil være en stor fordel å få erstatte den gamle utdaterte boligen med en moderne og praktisk bolig. Det vil også gi tomten og omgivelsene et stort løft og en vil sikre at det står en praktisk bolig på en flott tomt i lang tid fremover.

Vi kan ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med areal- og resursdisponeringen av området. Allmenhetens interesser anses heller ikke å bli krenket ved dette tiltaket. Plan og bygningsloven forutsetter at for å kunne gi dispensasjon, må det foreligge særlige grunner. I forarbeidet til loven er det sagt at hvis det foreligger en overvekt av hensyn som taler for dispensasjon, vil lovens krav være oppfylt. Ved en vurdering av om vilkårene er innfridd, må det det foretas en vurdering av hensyn som taler for søknaden, kontra de hensyn som loven er ment å ivareta.

Vi mener at det i dette er en klar overvekt som taler for å kunne gi dispensasjon fra både strandsonen og LNF område.

Vedlegg:

- Vedlegg 1 Situasjonsplan av eksisterende situasjon
- Vedlegg 2 Situasjonsplan der ny bolig er tegnet inn.
- Vedlegg 3 Fotos av eksisterende bolig fra ulike vinkler.
- Vedlegg 4 Foto der ny bolig er skissert inn sammen med eksisterende bolig
- Vedlegg 5 Foto der ny bolig er skissert inn på tomten der eksisterende bolig er fjernet.
- Vedlegg 6 Fasade tegninger av ny bolig.

Vennlig hilsen

Norgeshus Mjelde Bygg AS



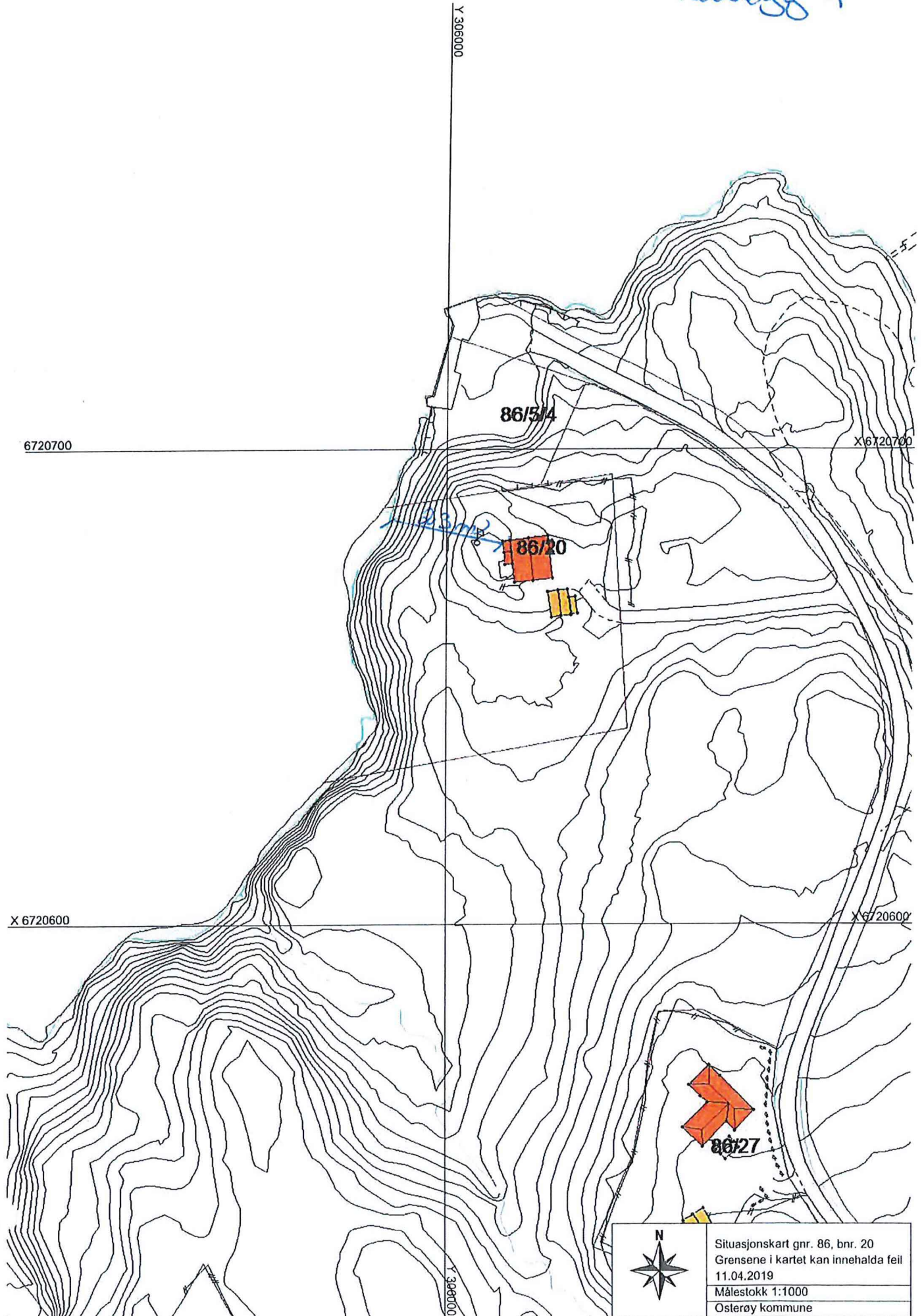
Bjarte Mjelde


Huskonsulent

Mob.tlf: 93432852

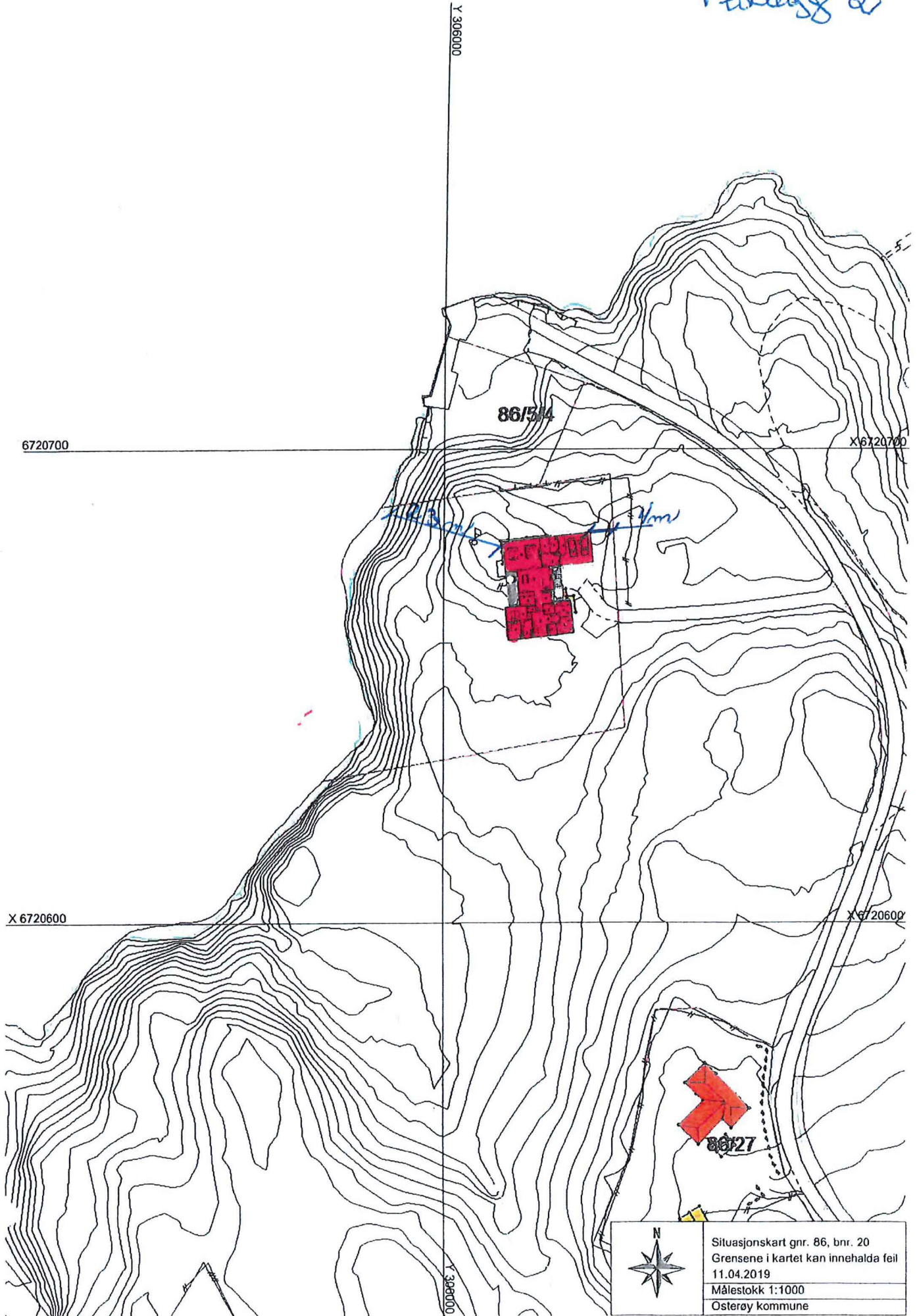
E-post: bjarte.mjelde@norgeshus.no


Vedlegg 1



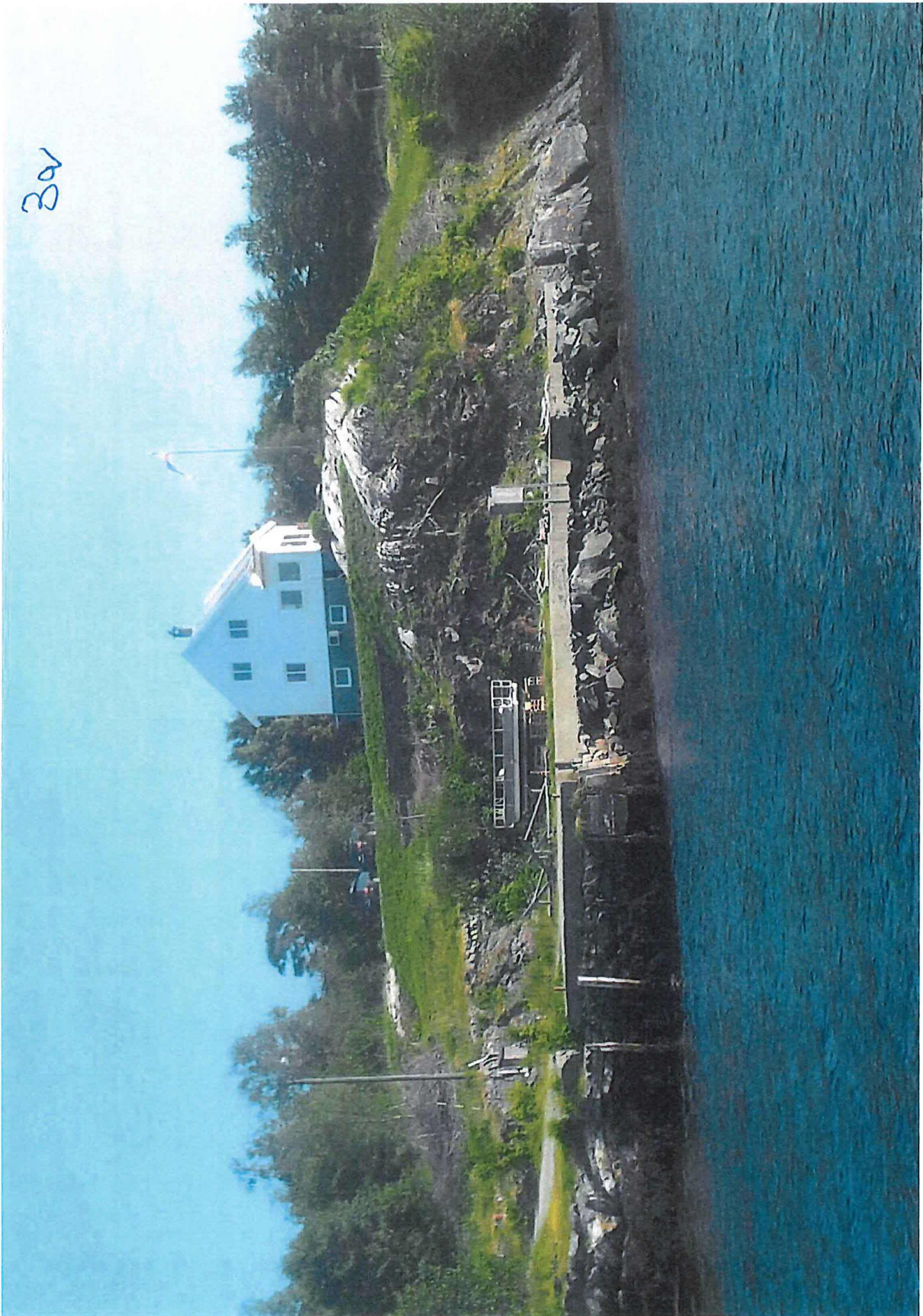
	Situasjonskart gnr. 86, bnr. 20
	Grensene i kartet kan innehalda feil
	11.04.2019
	Målestokk 1:1000
Osterøy kommune	

Vedlegg 2



	Situasjonskart gnr. 86, bnr. 20
	Grensene i kartet kan innehalda feil
	11.04.2019
	Målestokk 1:1000
Osterøy kommune	

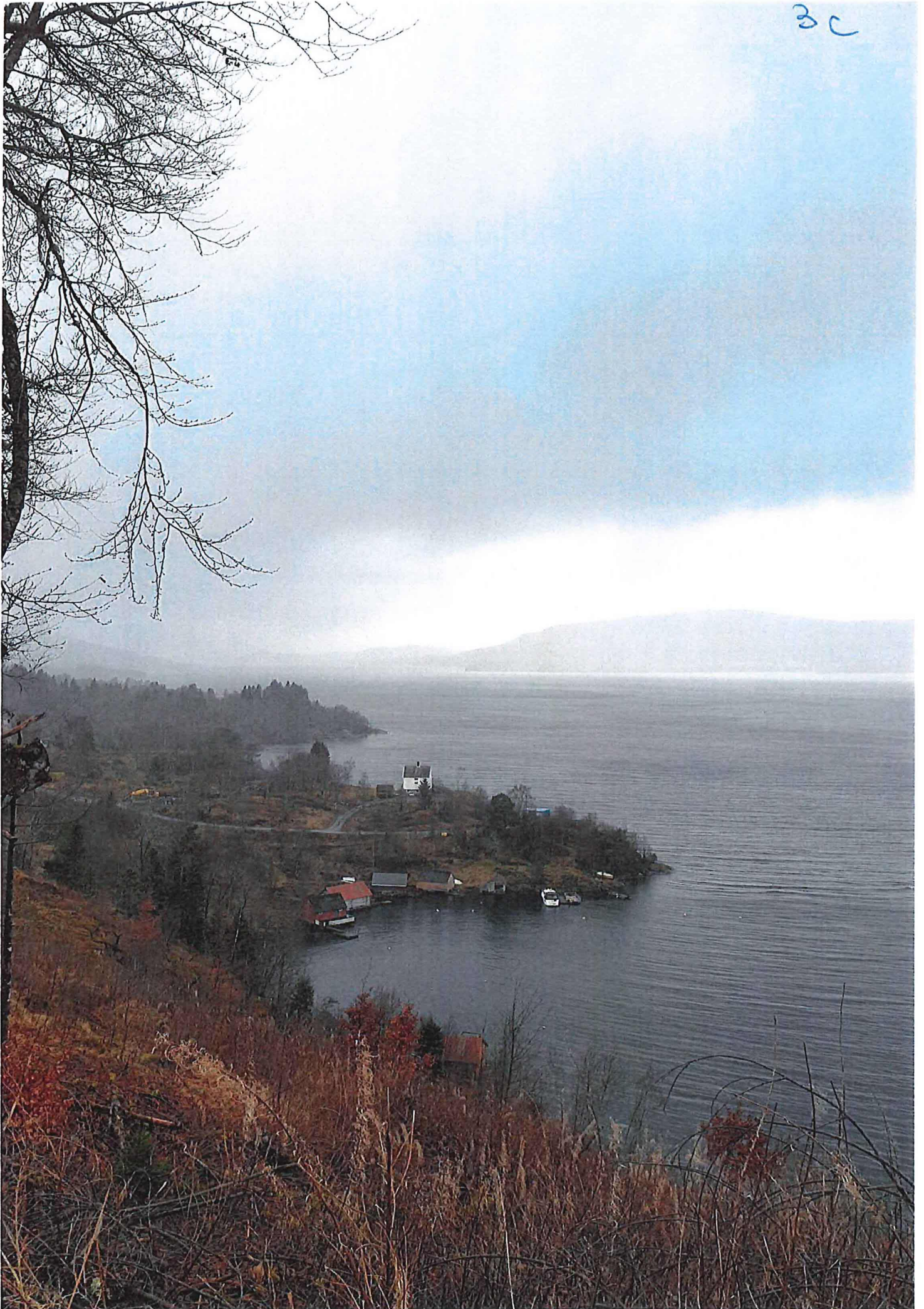
3a



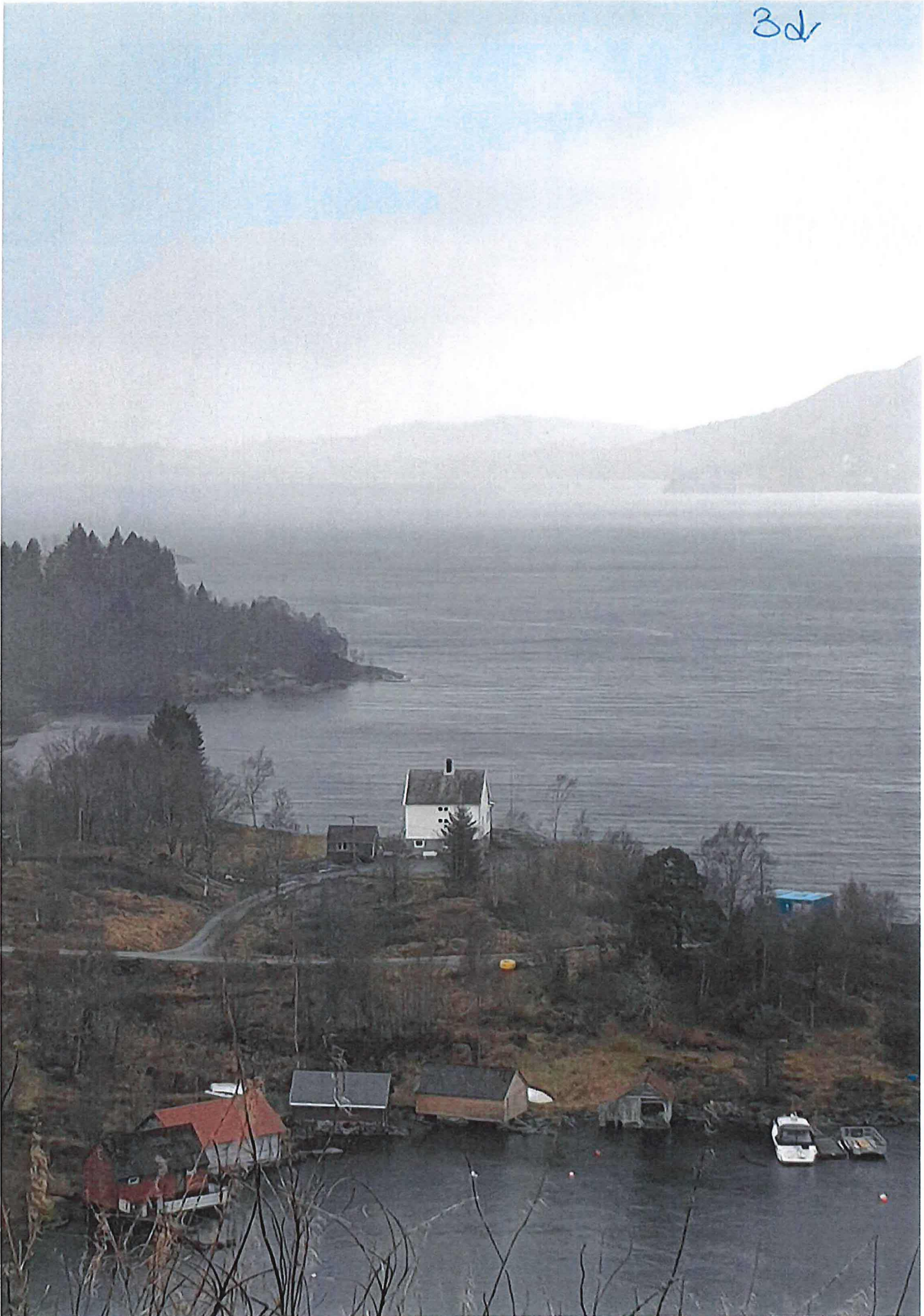
34



3c



3dr



3e



Vedlegg 4



Vedlegg 5

