

Osterøy kommune
Teknisk forvaltning
v/ Marit Nedreli

Geiteryggen 8
5282 Lonevåg

Bergen 09.03.2020

**Vedr.: Søknad om tiltak i ett-trinn
Valestrandsvegen 65, 5251 Valestrandsfossen
Gnr 4, bnr 15 - Tilleggsdokumentasjon**

Viser til brev fra Osterøy kommune, datert 06.03.2020 – Krav om tilleggsdokumentasjon

1. Søknad om dispensasjon fra utnyttelsesgrad
I henhold til kommuneplanføresegn punkt 1.5 er det oppgitt en utnyttelsesgrad på BYA 25% i uregulert område.

Tomtens areal er på 3748m²

Eks. bygning er på BYA 197m² og ny bygning på BYA 218m² – totalt BYA 415m²

Dette gir en utnyttelsesgrad på **BYA 11%**

Mye av tomten benyttes til parkering og vi har sett parkeringsarealet til 1165m². Dette er et anslag da deler av tomten ikke er opparbeidet og tilrettelagt. Dette gir et stort utslag på utnyttelsesgraden av tomten. Regnestykket som da kommer frem, er en utnyttelsesgrad på **BYA 42%**.

Det søkes dispensasjon fra gjeldende utnyttelsesgrad på **BYA 25%**

Vi mener en bygnings størrelse på BYA 11% er godt innenfor gjeldene BYA på 25% og at det er parkeringsarealet som øker BYA dramatisk. Tilbygget beslaglegger ikke nytt areal, men bygges på deler av parkeringsarealet. Utnyttelsesgraden økes derfor ikke fra dagen situasjon nevneverdig.

Vi mener planens intensjon ikke blir tilsidesatt og at fordelene med ny garasje overstiger ulempene med utvidelsen.

2. Gnr 4, bnr 115 var ikke på opprinnelig naboliste og er derfor ikke tidligere blitt varslet. Eiere av veien kommer ikke fram på Abita sine sider. Vi har nå forsøkt andre muligheter og funnet adressen til statens vegvesen og sendt varsling på mail. Kvittering for varsling av gnr 4, bnr 115 inkludert varsling av dispensasjoner er nå varslet. Kvittering ligger vedlagt.
3. Romfunksjoner og bruksareal er påført planer og situasjonsplaner. Oppdaterte tegninger vedlagt.
4. Opplysninger om minsteavstander til grenser er påført situasjonsplan
5. Søknad om tiltak nærmere enn 50m fra fylkesvei (8,4m) er sendt til Vestland Fylke 09.03.2020

Vi håper på rask og positivt svar på søknaden.

Med vennlig hilsen
FORUM ARKITEKTER AS

Sign.

Steinar Barmen
partner, daglig leder
siv ark MNAL