

Osterøy kommune

Haus 26.10.21

Vedlegg til søknad om deling av tomt gbnr 145/136 til 3 tomter.

Med søknad om dispensasjon fra reguleringskravet i KPA pkt. 1.2.

Nabovarsel.

Det er nabovarslet og det har ikke kommet reelle klager. 2 naboer har kommet med bemerkninger/innspill og disse vises på slutten av dette oversendelsesbrevet.

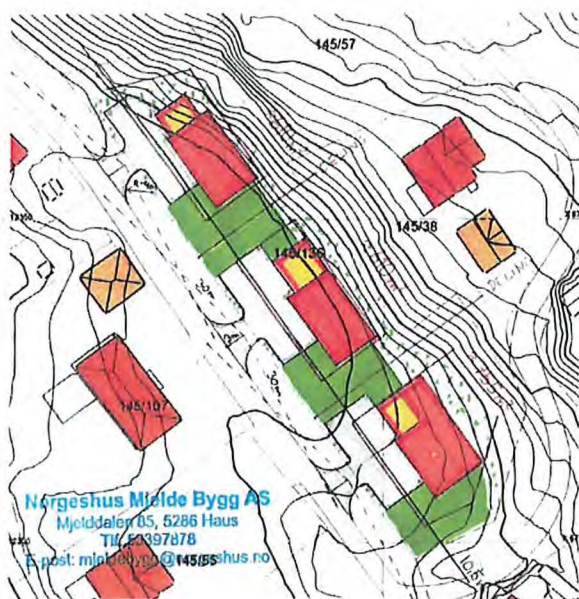
Søknad om deling.



Tomten ligger i dag urørt midt inne mellom eneboliger av forskjellig karakter. Det er også leilighetsbygg i nærheten. Det er hovedsakelig tradisjonelle husformer.



Det er tidligere godkjent 5 eneboliger på tomten. Dette prosjektet ble ikke gjennomført og vi ønsker nå dele tomten. Vi planlegger for 3 eneboligtomter.



Illustrasjon av mulig utbygging. Hustyper og nøyaktig plassering av bolig, garasje og arealer på tomten er ikke bestemt enda.

Vi søker deling til 3 tomter, to tomter á ca 610m² og en tomt ca 735m². Disse tomtene skal iflg. KPA kunne bebygges opp til 152 og 182 BYA inkl. biler/garasjer. Det vil i tillegg være god plass til nødvendige arealer for lek og opphold på tomtene.

Søknad om dispensasjon.

Vi søker med dette om dispensasjon fra Føresegn i Kommuneplanen sin arealdel:

Pkt 1.2: Vi søker om dispensasjon fra bestemmelsen om regulering.

Som begrunnelse nevner vi samme føresegner sitt pkt. 2.12 som åpner for å gi byggetillatelse til nye tiltak uten regulering. Dette dersom nye bygg kan benytte eksisterende infrastruktur og transportsystem samt innpasses i eksisterende struktur og være underordnet eksisterende bygg når det gjelder høyde, volum og grad av utnyttning.

Ja, tomtene ønskes benyttet til utbygging med eneboliger, helt i tråd med eksisterende bebyggelse. Det blir lette boliger med tradisjonelt utseende.

Topp møne vil ligge langt under bebyggelsen bak, selv med eventuell loftsetasje.

Mengden bygg, 3 eneboliger, vil ikke være fremtredende på den store tomten med mye åpen plass rundt.

Kommuneplanen har følgende relevante punkter i tillegg til det vi søker dispensasjon fra. Alle disse punktene vil overholdes, og dette er med på å styrke begrunnelsen for dispensasjon.

1:4 Veg, vann og avløp må være i orden.

Ifm. tidligere planlagt og omsøkt utbygging har Rørleggerfirma Mjelstad og Stokke utformet og fått godkjent nye felles VA-ledninger opp til vår tomt og forbi. Dette i Sak 17/566 vedtak dato 23.03.17 med forlengelse til 05.01.22 i epost fra kommunen 21.01.21. Se vedlegg.

Det vil bli sendt inn ny søknad for felles VA. Disse ledningene vil bli overført til kommunen som offentlige ledninger.

Våre tomter knyttes til disse nye ledningene. Det er vedlagt søknad om sanitærabonnement.

Det er også planlagt tilknytning for naboeiendommer, som har private anlegg i dag, når grunnarbeidene settes i gang.

Det søkes samtidig om avkjørsler og avstand til vei, se vedlegg.

- 1:5 25% BYA som utnyttelsesgrad er det planer om å overholde.
- 1:6 God tilpassing til terrenget og omgivelsene. Ja, vi satser på helt vanlige bygg med 2 etasjer pluss ev. loft, der underste etasje vil stå inn mot skråningen bak. Dette med enkel stil som bebyggelsen rundt.
- 1:8 Energivennlig: Ja vi bygger tett og godt og vil selvsagt utnytte solenergi etc. iht. TEK.
- 2:6 Lekeareal 50m2 pr tomt
- 2:7 Vi har tatt høyde for 2 biler pr bolig
- 2:11 MUA minimum 50m2/bolig

Plan- og bygningslovens §19 Dispensasjon:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.»

Med dette hevder vi at hensikten bak regelen om krav til regulering ikke blir vesentlig tilsidesatt. Utbyggingen vil overholde de kravene KPA har samlet sett og utbyggingen blir i tråd med det som er bygget i området fra før.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Ved å dispensere gir det muligheten til å bygge ut tomtene på en måte omgivelsene og markedet har glede og nytte av. Et avslag vil nok medføre at tomten blir stående ubrukt i mange.

Tomten er i dag et område med villnis, utslipp fra naboer, det er lite pent å se på og fremstår som et lite nabovennlig område. Det vil være mange fordeler forbundet med å bygge ut, få orden på gamle avløp og utslipp, få oppgradert arealet til en fin del av nabolaget, og selvsagt tilby markedet 3 flotte tomter med fin beliggenhet.

Merknader til nabovarsel.

To av naboene har kommet med innspill. Disse står ikke igjen som klager.

En nabo, Kåre Skjerping gbnr 145/38, 57, forutsetter at han kan koble seg på fellesledningene vi skal bygge, samt minner om en gammel avtale. Se under.

Nabos endelige svar:

Dette er OK

Med vennlig hilsen

Consto Bergen AS

Kåre Skjerping

Anleggsleder

Mob. +47 91634056

E-post: Kare.Skjerping@consto.no

Merknaden og vårt svar på merknaden:

Fra: Derek Andersen <derek@mjeldebygg.no>

Sendt: tirsdag 19. oktober 2021 13:09

Til: Kåre Skjerpings <Kare.Skjerpings@consto.no>

Emne: Svar på merknad vedr nabovarsel 145/136

Hei

Vi viser til din merknad:

- Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Forutsetter at det kan tilkobles spillvann slik at ordning med septiktank utgår.

Viser ellers til brev fra 8 mai 2008 der utbygger erstatter eksisterende grensemur med ny med gjerde 1 på.

Dersom den som har sendt deg nabovarselet enkelt skal kunne kontakte deg ved behov, kan du legge inn e-post og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.

E-postadresse: kare.skjerpings@consto.no

Telefonnummer: 91634056

SIGNERT AV

KÅRE EINAR SKJERPING på vegne av SKJERPING KÅRE
EINAR

17.10.2021

17.10.2021 11:03:18 AR451044698

Vårt svar:

Ja, det har hele veien vært meningen at ved utbygging skal alle gamle private ledninger over vår tomt kunne kobles inn på nytt kommunalt anlegg.

Vi er forpliktet til å legge nye hovedledninger opp til og forbi våre tomter før utbygging.

Eventuelle avtaler inngått om murer, gjerder og annet gjelder videre ved utbygging på tomtene.

Denne søknaden om deling er begrenset til delingen. Det er ved senere utbygging av tomtene og når grunnarbeid skal utføres at ledninger legges, private ledninger kan legges om og ev. murer og gjerder ordnes.

Vi håper du er fornøyd med svaret og kan lukke merknaden eller ev sende oss en epost der du sier at merknaden kan lukkes.

Med vennlig hilsen

Derek Andersen

Huskonsulent

Mjelde Bygg AS

En annen nabo, Kurt Indrebø gbnr 145/48 kom med følgende bemerkning. Han ber ikke om svar og ettersom det ikke er en klage, men mer en konstatering av fakta, har vi heller ikke svart. Han skriver at han ved hans tilkobling til offentlig VA ikke vil betale noe ut over de faktiske kostnader med nye grøfter og rør og kommunens tilknytningsavgift. Ettersom dette blir en sak mellom han, rørlegger og grunnentreprenør, har ikke vi til hensikt å ta noe ytterligere betalt.

10.2021 11:11:17 AR45178851

- Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Jeg vil bemerke at jeg ikke vil godta å bli belastet med noe kostnader for kloakk i henhold til bebyggelsen utover det kommunen krever i tilknytningsavgift og egen grøfting frem til de rør dere måtte ligge. Ellers har jeg ikke noe merknader.

Dersom den som har sendt deg nabovarselet enkelt skal kunne kontakte deg ved behov, kan du legge inn e-post og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.

1

E-postadresse:

Telefonnummer:

SIGNERT AV

KURT INDREBØ på vegne av INDREBØ KURT

22.10.2021

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

22.10.2021 11:11:17 AR45178851

Det vedlegges følgende søknader og dokumentasjon:

Søknad om dispensasjon fra byggegrense mot vei

Søknad om avkjøring fra kommunal vei

Generell søknad om tilkobling til kommunalt VA-anlegg. Dette anlegget skal vi bygge ut i forbindelse med salg av tomtene. Det vil bli søkt tilkobling for hver bolig ifbm. byggetiltak.

Dokumentasjon vedr. kommunalt VA-anlegg, vedtak fra 2017 og epost

Mjelde Bygg AS



Derek Andersen