

Osterøy kommune
Avd. byggesak

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

Deres ref.:

Vår ref.:
Mia Dullum Kongelstad

Dato:
05.06.2023

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK VED GBNR. 1/82, 83 I OSERØY KOMMUNE

1 Saksforhold:

Det søkes herved om tillatelse til tiltak ved gbnr. 1/82,83 i Osterøy kommune. Tiltaket består i oppføring av forstøtningsmur samt garasje. Tiltakshaver er Trond Einar Kvamsdal.

Garasjen er under 50 m² BRA/BYA. Den er i utgangspunktet ikke søknadspliktig og ansvarbelegges derfor ikke i søknaden. Garasjen tas likevel med i søknaden ettersom forstøtningsmuren blir nødvendig i forbindelse med oppføring av garasje. Tegningene vil illustrere situasjonen og kommunen får dermed et totalbilde av tiltakene.

2 Planstatus:

Eiendommen er regulert. Gjeldende reguleringsplan er detaljreguleringsplan for Loftås, felt B5-B9. Arealformålet er frittliggende småhusbebyggelse. Omsøkt tomt er B7-19 i plankart.

3 Forhåndskonferanse:

Det er ikke avholdt forhåndskonferanse.

4 Naboforhold:

Tiltaket er nabovarslet. Det er mottatt merknader fra hjemmelshaver av gbnr. 1/83. For opplysninger gitt i nabovarsel og kvitteringsliste, se vedlagte dokumenter.

Vi viser til merknaden i sin helhet. Merknaden gjelder privatrettslige forhold og merknaden kommenteres ikke ytterligere. Ettersom merknadene omhandler det samme som vedlagte rettigheter, mener vi de ikke er å anse som en merknad.

5 Dispensasjon:

Det er allerede gitt dispensasjon fra angitt byggegrense i plankart og reguleringsplanen § 2.2.2 som fastsetter at murer over to meter skal terraseres, se vedlagt vedtak.

Vi ber likevel kommunen om å vurdere å omgjøre dispensasjonsvedtaket slik at muren kan plasseres helt inntil nabogrensa til gbnr. 1/2 og ikke 1 meter fra regulert annen veigrunn slik det fremgår av vilkårene.

Det er innhentet avstandserklæring fra hjemmelshaver av gbnr. 1/2 som gir tiltakshaver rett til å plassere muren helt inntil eiendomsgrensen. Rettigheten omfatter også at det kan foretas reparasjon og vedlikehold på muren. Se vedlagt dokument. Dette mener vi bør vektlegges tungt i vurderingen.

Videre vil vi påpeke at regulert annen veigrunn er ment å ivareta tilstrekkelig areal til grøfter, slik at man fortsatt kan brøyte veien uten at bygning, konstruksjoner eller lignende kommer i veien for dette. I tillegg vil det være mulig å plasseres snø mm. på denne grunnen. Veien har god bredde, slik at det fortsatt vil være mulig for gående å benytte veien og annen veigrunn som gangadkomst.

Det at muren også er plassert i god avstand fra veikrysset til Loftåsvegen og opprettholder frisikten ved avkjørselen til Nova, mener vi bør vektlegges i vurderingen.

I dette tilfellet er det snakk om en privat vei som er mindre trafikkert. At muren plasseres inntil annen regulert veigrunn, mener vi ikke vil redusere fremkommeligheten til ulike kjøretøy eller tilsidesette trafikksikkerheten i området. Det er i tillegg kun snakk om et lite strekke, ca. 10-11 meter, langs veien hvor muren plasseres helt inntil annen veigrunn.

Dersom muren må plasseres 1 meter fra regulert annen veigrunn, vil tiltakshaver ikke kunne oppføre en garasje av denne størrelsen. Det å kunne plassere to biler i en garasje vil være svært hensiktsmessig. Videre vil garasjens størrelse harmonere fint med garasjen på nabotomten (1/83) som har omtrentlig samme størrelse som tiltakshavers garasje.

På bakgrunn av dette håper vi kommunen kan omgjøre vilkåret i dispensasjonssøknaden og gi tillatelse til plassering av mur helt inntil eiendomsgrense, slik situasjonsplanen viser.

6 Vann og avløp:

Muren plasseres over eksisterende private stikkledninger. Disse må hensyntas ved oppføring av muren.

7 Avkjørsel, vei og parkering:

Tiltaket påvirker ikke eksisterende avkjørsel.

Garasjen erstatter dagens parkeringsplasser på terreng. Den rommer to parkeringsplasser og er således i tråd med gjeldende plan.

8 Ansvarsretter:

Arkoconsult AS erklærer ansvar som ansvarlig søker og PRO Arkitektonisk utforming – begrenset til tegninger for byggesøknad. Arkoconsult AS har sentral godkjenning som dekker begge ansvarsområder. For øvrige ansvarsretter viser vi til vedlagte ansvarserklæringer og gjennomføringsplan.

9 Utnyttingsgrad:

Det fremgår av reguleringsplanen at maksimal utnyttingsgrad er 40 % BRA. Eiendommens utnyttingsgrad inklusive garasjen, blir 30,42 % BRA. Utnyttingsgraden er dermed i henhold til gjeldende plan.

10 Uteoppholdsareal:

Reguleringsplan oppstiller ingen bestemmelser knyttet til uteoppholdsareal. Kommuneplanens arealdel stiller derimot krav om minimum 50 m² per boenhet. Eiendommen vil ha et uteoppholdsareal på omtrent 280 m². Tiltaket er i henhold til kommuneplanens bestemmelser.

11 Plassering:

Tiltaket ønskes plassert som vist på situasjonsplanen. Det er innhentet avstandserklæringer fra gbnr. 1/2 og 1/83, se vedlagte dokumenter.

12 Andre forhold:

Vi gjør oppmerksom på at tiltakshaver velger å følge bestemmelsene i TEK17 og SAK10 som gjaldt før forskriftsendringen 1. juli 2022, jf. Forskrift om endring i forskrift om tekniske krav til byggverk.

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

Mia Dullum Kongelstad
Jurist | Byggesak

Arkoconsult AS

Direkte: +47 48307295 | Felles: +47 56390003

Epost: mia@arkoconsult.no

