

**Osterøy kommune**

Avd. byggesak  
PB 1, 5293 Lonevåg

**Arkoconsult AS**

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

Dykkar ref.:

Vår ref.: 2023143

Dato: 29.08.2023

**SØKNAD OM LØYVE TIL TILTAK VED GNR. 65, BNR. 26 I OSTERØY KOMMUNE****1 Saksforhold:**

Det vert med dette søkt om løyve til tiltak ved gbnr. 65/26 i Osterøy kommune. Tiltaket gjeld nybygging av einebustad med utleigedel, garasje, murar og uteområde. Tiltakshavar er Ida Helen Mjelde og Kristian Loeshagen, etter fullmakt frå heimelshavar. Sjå vedlagt fullmakt.

**2 Planstatus:**

Eigedomen er uregulert og Kommuneplanen sin arealdel for Osterøy kommune 2011-2023 er styrande for eigedomen og tiltaket. Arealføremålet er avsett til framtidige bustader, og tiltaket er soleis i tråd med arealføremålet.

**3 Forhåndskonferanse:**

Det er ikkje halde førehandskonferanse i forkant av søknad.

**4 Naboforhold:**

Tiltaket er nabovarsla gjennom elektronisk løysing til Altinn, via Holte Byggsøk. Sjå vedlagt nabovarsel og kvitteringsliste for opplysingar gitt i nabovarsel.

Det er opplyst i nabovarsel at frist for merknader er 4 veker, då varselet gjaldt nytt utslepp. Det er ikkje kome merknader.

**5 Dispensasjon:**

Det er søkt om dispensasjon frå avstand til kommunal veg. Sjå vedlagt dispensasjonsvedtak som godkjenner omsøkt plassering av tiltaket.

**6 Vatn og avlaup:**

Tiltaket skal ha privat løysing for vatn og avlaup. Ansvarleg røyrleggjar har sendt inn søknad om nytt utslepp. Sjå vedlagt situasjonsplan for va-situasjonen som syner plassering av felles borehol for vatn, samt plassering av slamavskiljar og utsleppsleidning til sjø. Det er innvilga nytt utsleppsløyve, sjå vedlagt.

**7 Avkøyrsel, veg og parkering:**

Eigedomen skal ha tilkomst og avkøyrsel frå kommunal veg, Hausvegen. Det er søkt om etablering av ny avkøyrse som vist i vedlagte teikningar. Sjå vedlagt godkjenning frå kommunen om ny avkøyrse.

KPA pkt. 2.7 stiller krav om to parkeringsplassar per buening. Tiltaket skal først opp som ein einbustad med utleigedel, altså ikkje to separate bueningar. Parkering vert løyst med to plassar i garasje, samt to plassar på terreng. Sjølv om det i utgangspunktet berre er krav til to plassar per buening, er det likevel lagt til rette for parkering tilhøyrande utleigedelen. Det er i tillegg plass til å kunne snu på eigen eigedom. Vilråa for parkering er soleis oppfylte.

## 8 Ansvarsretter:

Arkoconsult AS erklærer ansvar som ansvarleg søker. Sjå vedlagt gjennomføringsplan og erklæring om ansvarsrett for ansvarlege føretak knytt til tiltaket. Underteikna har motteke signerte samsvarserklæringar frå alle ansvarlege føretak, der det er stadfesta at det ikkje står att arbeid til hinder for å kunne gje løyve i eitt-trinn.

## 9 Utnyttingsgrad:

Det går fram i KPA pkt. 1.5 at i område der det ikkje er fastsett anna utnyttingsgrad i gjeldande planar, er maksimum utnyttingsgrad 25% BYA. Bygningane får eit areal på 230,3 m<sup>2</sup>, pluss parkeringsareal på terreng på 36 m<sup>2</sup>, totalt 266,3 m<sup>2</sup>. Dette utgjer ei total utnytting av eigedomen på 21,2 % BYA, og er med dette innafor maksimal tillaten utnyttingsgrad.

## 10 Uteoppholdsarealer:

KPA pkt. 2.11 stiller krav om eit minste uteoppholdsareal på 50 m<sup>2</sup> per buening. I tillegg stiller pkt. 2.6 krav om minimum 50 m<sup>2</sup> til leikeareal per bustadeining. Eigedomen får store grøne uteområde på bakken, samt 64,5 m<sup>2</sup> på terrasse. Det er tiltenkt 50 m<sup>2</sup> MUA tilknytt utleigeleilegheit i underetasjen. Eigedomen får elles mykje grøntareal nord-aust på tomta. Sjå vedlagt situasjonsplan. Vilråa er med dette oppfylt.

## 11 Plassering:

Tiltaket vert plassert som vist i vedlagt situasjonsplan. Det er søkt om dispensasjon for plassering i byggjergrensa mot kommunal veg, jf. pkt. 5 over.

Det er innhenta samtykke til plassering av fyllingsfot nærare nabogrensa enn 4 meter mot gbnr. 65/3 og gbnr. 65/27. Sjå vedlagte erklæringar.

## 12 Andre forhold:

Ta kontakt med underteikna ved spørsmål eller behov for ytterlegare informasjon i høve saka.

Med venleg helsing/Best Regards



**Lena Lekve**  
**Jurist, Byggesak**

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 95963006

Fax: +47 56191130

Epost: [lena@arkoconsult.no](mailto:lena@arkoconsult.no)

