

**Osterøy kommune**

Byggesak

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

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

2023179

30.09.2023

**SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK VED GNR. 89, BNR. 3 - OSTERØY KOMMUNE****1 Saksforhold:**

Det søkes herved om tillatelse til tiltak ved gbnr. 89/3 i Osterøy kommune. Tiltaket består i gjenoppføring av nytt våningshus med utleiedel som følge av brann med tilhørende muranlegg. Tiltakshaver er hjemmelshaver, Bente Bysheim.

**2 Planstatus:**

Eiendommen er regulert. Den del av eiendommen der våningshuset plasseres, er omfattet av sentrumsplan for Hosanger, vedtatt 2001. Eiendommen er i denne i sin helhet underlagt landbruksformål. I kommuneplanens arealdel (KPA) ligger eiendommen i LNF- formål.

Tiltaket som anses å være i tråd med arealformålet, sett bort fra utleiedelen. Denne søkes det om dispensasjon for, se under.

**3 Forhåndskonferanse:**

Det er ikke avholdt forhåndskonferanse.

**4 Naboforhold:**

Tiltaket er nabovarslet. Det er ikke innkommet merknader i saken. Dispensasjonssøknaden knyttet til arealformål for utleiedel er ikke varslet, men det er etter avtale med kommunen ansett unødvendig. Det vises i denne forbindelse til at det er en gjenoppførings sak og at det neppe strider mot nabointeresser å tillate gjenoppføring i samme omfang som før. Søknadstegningene er uansett varslet i sin helhet, her fremgår det at det er utleiedel i kjelleretasjen. Naboene er således varslet om de faktiske forhold.

Det er i ettertid gjort noen mindre revisjoner av tegningene som ikke er nabovarslet. Dette er gjort i forbindelse med endring i kotehøyde som er endret med ca. 40 cm. Bakgrunnen for endringene er i all hovedsak knyttet til at nybygget må følge dagens tekniske krav knyttet til laster og energieffektivitet. Dette medfører økt plassbehov i bygningskroppen og dertil noe økt høyde. Vi anser disse endringene for å være av mindre art og påvirker ikke omgivelsene i særlig grad.

**5 Dispensasjon:**

Det er avklart med kommunen at tiltaket er avhengig av dispensasjon fra arealformål ettersom det er egen utleiedel i kjelleretasjen. Utleiedelen anses ikke som en del av landbruksformålet. Dispensasjonssøknad er vedlagt, se vedlegg B.

## **6 Vann og avløp:**

Tidligere våningshus hadde innlagt kommunalt vann og privat avløp i form av septik. Det er forutsatt at eksisterende forhold videreføres ved gjenoppføringen.

## **7 Ansvarsretter:**

Arkoconsult AS erklærer ansvarsrett som ansvarlig søker. Vi har sentral godkjenning som dekker ansvarsområdet. Norgeshus AS erklærer ansvarsrett for arkitektur.

## **8 Utnyttelsesgrad:**

Reguleringsplan angir ingen konkret utnyttingsgrad i jordbruksområde. Kommuneplanens arealdel angir en generell utnyttingsgrad på 25% BRA, men denne gjelder i prinsippet ikke i LNF-områder. Tiltaket vil uansett bli gjenoppført i samme omfang som tidligere bygg. Grad av utnyttelse vil i all hovedsak være den samme som før. Etter vår vurdering vil det ikke være nødvendig med dispensasjon fra utnyttingsgrad for gjenoppføring av våningshus på landbruksareal.

## **9 Uteoppholdsarealer:**

Det er ingen konkrete bestemmelser i KPA for uteoppholdsareal for landbruksområder/LNF. Det kan imidlertid i denne saken vises til et tilgjengelig uteoppholdsareal på ca. 10,6 m<sup>2</sup>, se vedlegg D-2. I tillegg kommer terrasse på ca. 80 m<sup>2</sup>. Ut fra dette, mener vi at tiltaket har tilstrekkelig med uteoppholdsareal.

## **10 Plassering:**

Plassering av gammelt bygg er vist med stiplet omriss over nytt bygg i vedlagte situasjonsplaner. En ser her at det nye våningshuset får omtrent samme plassering som før.

## **11 Avstand til vassdrag**

Tiltaket ligger 22,5 meter fra et mindre vassdrag på vestsiden av tomten, se situasjonsplan. Kommuneplanens arealdel for Osterøy kommunen har ingen spesifikke bestemmelser om byggegrenser mot vassdrag i landbruksområde. Pbl. § 1-8 kommer derfor til anvendelse. Etter denne bestemmelsen skal det vurderes en avstand på 100 meter til sjø og vassdrag. Det åpnes imidlertid for at det kan gis unntak for bygninger i tilknytning til landbruksformål, se 4. ledd. Avstanden til vassdraget blir uansett ikke endret av det nye tiltaket. Området er allerede preget av bebyggelse og det ligger et næringsbygg plassert oppå vassdraget. Det nye tiltaket/gjenoppføringen vil ikke føre til noen endring eller forverring av dagens situasjon med tanke på natur -og kulturmiljø, friluftsliv eller andre, allmenne interesser.

## **12 Marin grense**

Ifølge kart fra NVE ligger store deler av Hosanger under marin grense og i risikosone for kvikkleire. Vi har vurdert det slik at det ikke er nødvendig med innhenting av geoteknikk vurdering i denne saken, da bygget oppføres på samme plassering som tidligere. Tidligere bygg har stått der i mange år og det er så vidt vi vet, ingen historikk for kvikkleirehendelser i senere år. I den grad det skulle være noen konkret risiko på tomten, må ansvarlig entreprenør gjøre nødvendige tiltak i forbindelse med prosjekteringen.

Vennlig hilsen

**Inge A. Johannessen**

**Jurist | Byggesak**

Direkte: +47 970 19 880 | Felles: +47 56390003

E-post: [inge@arkoconsult.no](mailto:inge@arkoconsult.no) | [www.arkoconsult.no](http://www.arkoconsult.no)

