

Søknad om tillatelse i ett trinn

etter plan- og bygningsloven (pbl) §20-3, jf. §20-1



Prosjektnavn: Tomt 14 - Sammenlåing av eiendommer

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
13	259	0	0

Kommune OSTERØY
Adresse , 5282 Lonevåg

VILKÅR FOR 3 UKERS SAKSBEHANDLING

Tiltaket oppfyller *ikke* kravene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd.

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Oppretting av matrikkelenhet - Arealoverføring

Formål: Annet

Beskrivelse av bruk: Deling av eiendom

TILTAKSHAVER

Navn: BERGAN BYGG AS
Organisasjonsnummer: 979757921
Telefon: 45914063
45914063
E-postadresse: jda@berganbygg.no
Adresse: Solbjørgsdalen 84, 5282 LONEVÅG

Kontaktperson

Navn: Jan-David Antonsen
Telefon: 45914063
45914063
E-postadresse: jda@berganbygg.no

FAKTURAADRESSE FOR TILTAKSHAVER

Navn: BERGAN BYGG AS

Adresse: Solbjørgsdalen 84, 5282 LONEVÅG
Organisasjonsnummer: 979757921
Bestiller referanse: Tomt 13
Fakturareferanser: Tomt 13
Prosjektnummer: Tomt 13
 EHF-faktura

ANSVARLIG SØKER

Navn: Bergan Bygg AS
Telefon: +4791192604
E-postadresse: eirik@berganbygg.no
Adresse: Solbjørgsdalen 84, 5282 LONEVÅG
Organisasjonsnummer: 979757921
Kontaktperson
Navn: Jan-David Antonsen
Telefon: +4791192604
45914063
E-postadresse: jda@berganbygg.no

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Nei
Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboer? Nei

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:

Deling av grunneiendom og arealoverføring

REDEGJØRELSE:

Gnr. 13 bnr. 259 er det minste tomten i Fugledalen på kun 396 kvm. Lite areal, smal eiendom og en innklemt posisjon gjør det utfordrende å bygge ut tomten. Samtidig har eierne av både gnr. 13 bnr. 258 og 260 uttrykt ønske om å utvide tomten. Derfor er det en god løsning å dele bnr. 259 mellom disse. Da unngås en situasjon med et bygg som er "tvunget inn" mellom to andre eller at tomten aldri bli benyttet.

Siden deling og arealoverføring ikke er i tråd med reguleringskartet søkes det som dispensasjon fra reguleringsplanen.

Tiltaket er nabovarslet, men det har ikke kommet naboklager. Eier av gnr. 13 bnr. 261, som ligger sør for eiendommen, er positiv til planene. For deres del er det en fordel at det ikke kommer en ny enebolig i forkant av eiendommen.

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

Det søkes om dispensasjon fra regulerte tomtegrenser i reguleringsplan Fugledalen Bustad Hatland.

Begrunnelse:

BAKGRUNN

Gnr. 13 bnr. 259 er en trang tomt på under 400 kvm, den desidert minste i boligfeltet. Den måler ca. 16x25 meter og det er utfordrende å oppføre en ny enebolig der. På grunn av dette har tomten ikke latt seg omsette i markedet. Naboene i gnr. 13 bnr 258 og bnr. 260 har vist interesse for å kjøpe eiendommen for å utvide utearealet sitt. En god løsning for dem er å dele eiendommen mellom seg, slik at begge får utvidet uteareal og mer romslige eiendommer.

Oppdeling av eiendommen er i strid med reguleringskartet som viser inndelingen av eiendommene.

ULEMPER

Hvis dispensasjonssøknaden blir godkjent vil antallet boenheter i Fugledalen Boligfelt reduseres med én. Det kan ansees som en ulempe da området og infrastrukturen er tilrettelagt og dimensjonert for denne boligen. Som regel er det hensiktsmessig å utnytte potensialet i boligfeltet.

Samtidig er det flere andre eiendommer hvor potensialet for antall boenheter ikke blir utnyttet fullt ut. For eksempel Fugledalsåsen 75 hvor det er tillatt med en tomannsbolig, mens det er bygget en enebolig. Det samme gjelder for de fire eneboligene som er oppført i BF09. Til nå er det bygget ca. 50 boenheter i boligfeltet. Med muligheten for over 100 boenheter som enda ikke er utbygget, det er tilstrekkelig potensiale til fremtidig utbygging selv om én potensiell boenhet utgår.

En annen ulempe er at innvilgelse av dispensasjonssøknader generelt sett uthuler reguleringsplaner. I dette tilfellet er det snakk om en unik dispensasjonssøknad fra en bestemmelse som ivaretar et mindre viktig hensyn. Derfor har det liten betydning.

FORDELER

Hvis eiendommen blir delt kan en unngå en situasjon hvor gnr. 13 bnr. 259 står ubrukt i lang tid. I stedet kan den fordeles til naboeiendommene, opparbeides og benyttes som ekstra uteareal.

Andre fordeler er mindre tett bebyggelse, mer luft og lys mellom boligene, at gateparkering kan flyttes til garasje og at utsiktsforholdene til bakenforliggende eiendommer bedres (sammenlignet med hvis det oppføres en ny bolig).

Det er ofte et mål å tilrettelegge for flest mulig enheter i en reguleringsplan. Da kan en fordele kostnaden av infrastruktur på flere boenheter. Derfor var det i hovedsak et økonomisk hensyn som førte til at eiendommen ble opprettet. I ettertid ser en at tomten ble vel smal og at arealet nok burde vært fordelt på kun to eiendommer, slik som i BF07. Både grunneier og naboer enige i at det er en god løsning å fordele eiendommen på naboeiendommene.

OPPSUMMERING

Det er ingen vesentlige ulemper ved å innvilge dispensasjonen, men det er mye som taler for en godkjenning. Ikke minst er det positivt at både naboer og grunneier er samstemte om planene.

Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

Tiltaksklasse 1

Foreligger sentral godkjenning? Ja

- Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i plan- og bygningsloven.

Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11.

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32 og at uriktige opplysninger kan medføre reaksjoner.

SIGNERT AV

JAN-DAVID ANTONSEN på vegne av BERGAN BYGG AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

Filvedlegg:

Situasjonskart gnr. 13 bnr. 259.pdf

Kvittering-for-nabovarsel-1-20230921-1054.pdf

ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_BERGAN BYGG AS.pdf

Nabovarsel-1-20230921-1054.pdf