

Osterøy Kommune
Teknisk Forvaltning
5282 Lonevåg

Byggmester Øystein Mosevoll A/S
Orgnr. 995698943
Tlf 90885109
E-post oystein@mosevoll.no

7. februar 2016

Redegjørelse for byggesøknad på 53/26 Midtre Mjelde

Vedlagt følger søknad om riving av eksist hus og bygging av nytt hus

Og bygging av garasje iflg vedlagt teikning, det har ikkje komme merknader frå naboer

Vi har fått tillatelse til og bruke det matriellet som er utarbeidet i denne saken av

Arkconsult A/S

Grunnen til at garasjen er stor og bratt takvinkel er at den skal stå i stil med det nye huset

Og garasjen skal brukes til bobil og ein personbil, loftet skal brukes til hobby/trimmrom og
lager for utstyr til diverse hobbyaktiviteter.

Det bor i dag en famile på 3 i det gamle huset som vi vurderer det og vere helsefarlig og bo i

Det er fullt av sopp og roteskader og det er vanskelig og holde normal romtemperatur

Kostnaden med og renovere ett slikt hus vil ikkje stå i forhold til den verdien det har når det

blir ferdigt. Det har vert revet mange hus de siste årene i Mjeldalen som har om lag same
verneverdi

Med vennleg helsing



Øystein Mosevoll

Søknad om rammetillatelse

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



Søknaden gjelder

Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen

Eiendom/Byggested

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse
Osterøy	53	26	Midtre Mjelde, 5286 HAUS

Tiltakets art

Søknadstype	Tiltakstype	Næringsgruppekode	Bygningstypekode	Formål
Rammetillatelse	Nytt bygg - Boligformål	X Bolig	111	bolig garasje

Tiltakshaver

Partstype	Navn	Adresse	Telefon	e-postadresse
privatperson	Georg Aasheim	Midtre Mjelde, 5286 HAUS	47202943	georg_aasheim@hotmail.com

Ansvarlig søker

Navn	Organisasjonsnummer	Adresse
BYGGMESTER ØYSTEIN MOSEVOLL AS	995698943	Røskeland, 5281 VALESTRANDSFOSSEN

Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon	e-postadresse
Øystein Mosevoll	90885109	90885109	oystein@mosevoll.no

Varsling

Tiltaket krever nabovarsling

Det foreligger ingen merknader fra naboer eller gjenboere

Følgebrev

Vedlagt følger søknad om riving av eksist bolighus og bygging av av ny enebolig og garasje

Forhåndskonferanse

Forhåndskonferanse er avholdt

Dispensasjonsøknad

Plan-og bygningsloven Kapittel 19

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: Arealplaner, Vegloven

Begrunnelse for dispensasjon:

Sjå vedlegg

Arealdisponering

Planstatus mv.

Type plan	Navn på plan
Kommuneplanenes arealdel	Kommuneplanen

Reguleringsformål
Utbyggingsformål

Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Grad av utnytting iht. gjeldende plan
%BYA	25%

Søknad om rammetillatelse

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



Tomtearealet

Byggeområde/grunneiendom	1000,00 m ²
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0,00 m ²
= Beregnet tomteareal	1000,00 m ²

Bebyggelsen

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	250,00 m ²
Areal eksisterende bebyggelse	95,00 m ²
- Areal som skal rives	95,00 m ²
+ Areal ny bebyggelse	237,70 m ²
+ Parkeringsareal	0,00 m ²
= Sum areal	237,70 m ²

Grad av utnytting

Beregnet grad av utnytting	23,77
----------------------------	-------

Plassering av tiltaket

Høyspent kraftlinje er ikke i konflikt med tiltaket.
Vann og avløpsledninger er ikke i konflikt med tiltaket.

Bygningsopplysninger

	m ² BYA	m ² BRA			Antall bruksenheter		
		Bolig	Annet	I alt	Bolig	Annet	I alt
Eksisterende bebyggelse	95,00	95,00	0,00	95,00	1		1
Ny bebyggelse	237,70	208,50	125,00	333,50	1		1
Av dette åpne arealer	0,00	95,00		95,00	1		1
Sum	332,70	208,50	125,00	333,50	1	0	1

Antall etasjer etter at tiltaket er gjennomført: 2

Krav til byggegrunn

Flom

Byggverket skal IKKE plasseres i flomutsatt område

Skred

Byggverket skal IKKE plasseres i skredutsatt område

Andre natur- og miljøforhold (plan- og bygningsloven § 28-1)

Det foreligger IKKE fare eller vesentlig ulempe som følge av andre natur- og miljøforhold.

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst

Tiltaket gir ny/endret adkomst.

Tomta har adkomst til riksveg/fylkesveg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel. Avkjørselstillatelse er gitt.

Søknad om rammetillatelse

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



Vannforsyning

Tomta er tilknyttet offentlig vannverk
Vanntilførsel krysser annens grunn.
Tinglyst erklæring foreligger

Avløp

Tomta er tilknyttet offentlig avløpsanlegg
Avløpsanlegg krysser annens grunn. Tinglyst erklæring foreligger.

Overvann

Takvann/overvann føres til terreng

Løfteinnretninger

Løfteinnretninger

Det er IKKE løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen
Det planlegges IKKE en slik innretning

Parter

Andre myndigheter

Navn Osterøy Kommune, Adresse Rådhuset, 5282 LONEVÅG.

Merknader fra ByggSøk

Kontroll av søknaden viser at følgende sider mangler obligatorisk informasjon:

Beskrivelse av tiltak - Bebyggelse - Bygningsopplysninger

Erklæring og signering

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

En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.

Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.

Ansvarlig søker

Dato 07.02.2016

Signatur Øystein Mosevoll

Gjentas med blokkbokstaver

ØYSTEIN MOSEVOLL

Tiltakshaver

Dato 07.02.16

Signatur Georg Aasheim

Gjentas med blokkbokstaver

GEORG AASHEIM

Osterøy kommune
Avd. byggesak
Hatland
5282 Lonevåg

Arkococonsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkococonsult.no
www.arkococonsult.no

Dykkar ref.:

Vår ref.:
Nina Søvik Mjømen

Dato:
01.12.2015

SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL, GNR. 53, BNR. 26 I OSTERØY KOMMUNE

Saksforhold

Søker med dette om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel i samband med tiltak på Gbnr. 53/26 i Osterøy kommune. Tiltakshavar er Georg Aasheim. Tiltaket består av riving av eksisterande bygg samt oppføring av ny einbustad med støttemurar og frittliggande garasje.

I plankartet til kommuneplanen sin arealdel, samt føresegnene vedlegg b, Føresegn B nr. 4.0 om Landbruks- natur- og friluftsområde, er eigedomen avsett til LNF-formål. Det har tidlegare vore søkt om, og gjeve, dispensasjon frå formålet for oppføring av garasje på tomta.

Vi søker med dette dispensasjon frå fylgjande:

- Formålet om LNF, jf. Kommuneplanen sin arealdel, for riving av eksisterande bustad samt oppføring av ny einbustad med støttemurar.

Regelverk

Plan- og bygningslova § 19-1 opnar for at kommunen kan gje dispensasjon. Dei nærare vilkår framkjem av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Det fylgjer av fyrste punktum at dispensasjon ikkje kan gjevast dersom omsyna bak føresegna det skal dispenserast frå, eller omsyna i formålsføresegna, blir «vesentlig tilsidesatt». Vidare må fordelane ved å gje dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. Vilkåra er kumulative og begge må såleis vere oppfylt for at dispensasjon kan gjevast.

Når det gjeld ordlyden blir det lagt opp til ei konkret vurdering av kvar enkelt sak. I førearbeida blir det presisert at «Det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene», jf. Ot.prp. nr 32(2007-2008).

Grunnar for å gi dispensasjon

Før vi byrjar med dispensasjonssøknaden vil vi gjere ei vurdering etter Jordlova. Jordlova gjeld i fylgje § 2 for heile landet og har som formål å sikre riktig utnytting og regulering av arealressursane i Noreg, sjå § 1.

I Ot.prp.nr.72 (1993-1994) står det om § 1 at «Første ledd fastset at lova har til formål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til

(arealressursane) kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.» Vidare fylgjer det av § 1 andre ledd at «Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.» (Mi utheving).

I dei ovanfor nemnde førearbeida blir det uttala at «ein i hovudsak må byggje på den bruksstrukturen vi har i landet vårt. Samfunnsutviklinga inneber at det enkelte bruk må verta meir robust». (Mi utheving). Det er her lagt vekt på at samfunnsutviklinga i stor grad endrar landbruksbiletet. Ein må i fylgje førearbeida arbeide for «at driftseiningane vert større». Det ligg her ei forståing om at små driftseiningar ikkje lenger er berekraftige i dagens samfunn og framover i tid. Det blir vidare nemnd at «målet er å skapa bruk som gir grunnlag for arbeidsplassar med lønsam drift. Bruksstrukturen må vera tenleg både når det gjeld drifta på sjølve bruka og når ein ser på forholdet mellom bruka og lokalsamfunnet.» Det blir seinare uttala at «Vernet av areala må knyttast til det einskilte bruk.» (Mi utheving).

Til slutt blir det i §1 tredje ledd lagt til grunn at «Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltinga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.» I fylgje førearbeida vil det vanlegvis også her vere tale om landbruksverksemd.

Det må etter dette kunne leggst til grunn ei klår samanheng mellom Jordlova sitt vern og dei moglegheiter som fins til ei eller anna form for gardsdrift eller matproduksjon på eit areal. Det må i tillegg gjerast ei vurdering basert på Gbnr. 53/26 konkret, og kva denne tomta isolert kan nyttast til.

Av Jordlova § 9 fylgjer det at «Dyrka jord må ikkje brukast til formål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida»

Formålet med forbodet mot omdisponering er å verne produktive areal og jordsmonnet. Det grunnleggjande formål med føreseigna er, i samsvar med formålet presisert i samband med § 1, å sikre areal som kan drive med matproduksjon. I denne saka vil tiltaka det er søkt om ikkje kome i konflikt med føreseigna eller formålet med Jordlova. Tomta er for lita til at ein kan drive nokon form for jordbruk der. Matproduksjon eller gardsdrift vil ikkje kunne vere tenleg eller lønnsamt. Det er allereie oppført bygg på eigedomen, som i realiteten fungerer som ei einbustadtomt. Ny einbustad vil såleis felle fint inn i miljøet omkring. Det må derfor seiast at det ikkje lenger er noko igjen å verne om og omdisponering vil dermed ikkje stride mot formålet med Jordlova.

Omdisponering av areal, til andre formål enn jordbruk, vil såleis ikkje kome i konflikt med forbodet mot omdisponering i Jordlova § 9.

Grunnar for å gje dispensasjon etter Plan- og bygningslova.

Formålet med å setje av område til LNF formål er blant anna å sikre fornuftig og berekraftig utnytting av landbruk-, natur- og friluftsområda. Vidare vil ein ved å setje restriksjonar på bygging til andre formål ivareta ålmenta si tilgang til slike område

I denne saka er det snakk om riving av ein eldre einebustad som blir erstatta av ein ny einebustad. Tiltaka kjem ikkje i konflikt med eksisterande bruk av arealet, sjå drøfting etter jordlova ovanfor. Eigedommen er i realiteten ei einebustadtomt utan gardsdrift. Tiltaket vil ikkje føre til nedbygging av dyrka mark eller utmark med nytteverdi i jordbruksaugemed.

Ny einebustad vil heller ikkje virke sjenerande for omgjevnadene då det frå før er hus på tomta samt bustader i området rundt. Ålmenta si tilgang til tomta er på same grunnlag avgrensa frå før. Det kan derfor ikkje seiast at ein dispensasjon vil føre til at omsyna bak reguleringa eller formålsføresegna blir «vesentlig tilsidesatt».

Tiltaka vi her søker om dispensasjon for er tiltak som i betre grad vil nytte arealet på tomta, eit areal som uansett ikkje kan nyttast til jordbruksformål. Fordelane er at eigar får nytta tomta etter eiga interesse. Riving av eldre bygg samt oppføring an ny einebustad i tråd med dagens TEK 10 krav vil vere til det beste for både eigar og ålmenta. Dette vil føre til ei verdiauking på eigedommen som står i samsvar med dei utgiftene heimelshavar vil ha med tiltaket. Ein unngår også ei aukande grad av eldre bygg og bustadar som rotnar ned rundt om, då det er for kostbart å oppgradere dei.

Vi ser etter dette ingen nemneverdige ulemper med å gje løyve til dispensasjon. Fordelane må derfor seiast å vere klart større enn ulempene.

Til sist vil vi vise til vedtak av 05.03.2015 (saksnr.: 14/4077-15/5737) som har lagt til grunn liknande argumentasjon. Det vil vere lite hensiktsmessig om ein her skulle kome til motsett resultat.

Konklusjon: Dispensasjon bør gjevast.

Med vennleg helsing/Best Regards


Nina Søvik Mjømen
Jurist, Byggesak

 **arkoconsult**
Fossen Senter, Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Org.nr. 997 089 782

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 99245581
Fax: +47 56191130
Epost: nina@arkoconsult.no

 **arkoconsult**
Arkoconsult AS