

Søknad om tillatelse i ett trinn

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



Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
118	87	0	0

Kommune Osterøy

Adresse , 5281 Valestrandsfossen

VILKÅR FOR 3 UKERS SAKSBEHANDLING

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

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Nytt bygg - Boligformål

Næringsgruppe: X Bolig

Bygningstype: 161 Hytter, sommerhus og fritidsbygg

Formål: Fritidsbolig

TILTAKSHAVER

Navn: Trude Totland

Telefon: 93041549
93041549

E-postadresse: trudedingsor@hotmail.com

Adresse: Bråtet 284, 5152 BØNES

ANSVARLIG SØKER

Navn: Bergen Bygg AS

Telefon: +4791192604

E-postadresse: eirik@bergenbygg.no

Adresse: Solbjørgsdalen 84, 5282 LONEVÅG

Organisasjonsnummer: 979757921

Kontaktperson

Navn: Jan-David Antonsen

Telefon: +4791192604
45914063

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling?	Nei
Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboer?	Ja
Hvor mange merknader foreligger?	1

Ansvarlig søkers vurdering av merknadene:

Andre etasje er ikke en komplett etasje. Det er målbart areal i midten, men ikke på sidene. Hytten ville vært høyere hvis det skulle vært to fullverdige etasjer. Det er vanlig å begrense høyden på slike hytter til 6 meter mønehøyde og 4 meter gesimshøyde. Derfor har vi forholdt oss til disse høydene.

Det skal ikke lages til biltilkomst og parkering til hytten. Den skal benytte parkeringsplass ved gnr. 118 bnr. 89. Over traséen til vann og avløpsledninger skal det lages til en gangsti. Denne er markert i rødt på situasjonskartet.

Plasseringen i terrenget viser på terrengsnittet. Hytten vil legges på kote 58,5, mellom 1 og 1,5 meter lavere enn nabohytten. Plasseringen er valgt for å gi best mulig massebalanse og god tilpasning til terrenget.

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:

Oppføring av ny fritidsbolig

REDEGJØRELSE:

På Hjellvik er det skilt ut en hyttetomt i et lite hyttefelt, ikke så langt fra det nye boligfeltet på Hjellvikåsen. Området er avsatt til LNF-formål. Derfor er det nødvendig med dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

Naboen i gnr. 118 bnr. 80 har gitt samtykke til at hytten bygges inntil 1 meter fra nabogrensen. Eier av gnr. 118 bnr. 89 og har gitt tiltakshaver tillatelse til å benytte to parkeringsplasser på eksisterende parkeringsplass. Erklæring om rettighet til å etablere gangvei over gnr. 118 bnr. 130, til bruk av parkeringsplass, og til å krysse gnr. 118 bnr. 130, 89 og 5 med VA-ledninger ble sendt til tinglysning 7. des. 2021.

Hytten har gode visuelle kvaliteter. Møneretningen følger terrenget slik at den er så lite dominerende som mulig.

Søknad om VA-tilkobling er sendt til kommunen i en egen epost.

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

I forbindelse med oppføring av fritidsbolig på gnr. 118, bnr. 87 søkes det iht. plan- og bygningsloven § 19 - 1 om følgende dispensasjon:

- Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a.

Hensynet med bestemmelsen er å verne om samfunnsinteresser knyttet til landbruk, natur og friluftsliv. En ønsker å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområder og annen grønnstruktur. Dessuten skal den sikre allmennhetens tilgang på friluftsområder.

Begrunnelse:

Tomten ble skilt ut med hensikt om å bygge en fremtidig fritidsbolig. Den er godt egnet for dette formålet siden den ligger i et eksisterende hyttefelt. Det er mulig å koble seg på vann og avløpsledninger uten omfattende terrenginngrep. Fra et samfunnsmessig perspektiv er det gunstig å fortette et eksisterende hyttefelt. Det er også en fordel at en kan benytte tilgjengelig infrastruktur heller enn å etablere ny infrastruktur et annet sted. Tiltakshaver har fått tillatelse til å benytte eksisterende parkeringsplass. Det kan også nevnes at det er etablert et boligfelt like i nærheten, så det er en etablert praksis med utbygging i området.

Ingen landbruks eller fritidsinteresser blir vesentlig tilsidesatt ved bygging av fritidsboligen. Tomten ligger i enden av en blindvei ved et hyttetun. Den er ikke blitt benyttet til landbruksformål. Det går ingen turstier forbi eiendommen og den blir ikke benyttet til fritidsformål. Området er allerede privatisert ved de eksisterende hyttene.

Etableringen av en ny fritidsbolig er positivt for næringslivet på Osterøy. Det forsterker tiltakshavers tilhørighet til kommunen og skaper arbeid for flere lokale bedrifter. Alle bedriftene som skal delta i byggearbeidet har base i kommunen. Også på sikt er det positivt for lokale butikker at det kommer flere tilreisende.

Tiltakshaver er i familie med nærmeste naboer i Hjellvikåsen 29 og 31. Disse fritidsboligene har ikke lenger tilstrekkelig plass. Familien ønsker derfor å bygge en ny hytte og lage et familietun tilpasset hele familien.

Hensynene bak bestemmelsene blir ikke vesentlig tilsidesatt. Tiltaket vil ikke få noen negative konsekvenser for landbruket eller allmenhetens tilgang til friluftsområder. Samtidig er det flere fordeler ved å innvilge søknad om dispensasjon. Derfor taler en samlet vurdering for at dispensasjonssøknaden bør innvilges.

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

Type plan:	Arealdel av kommuneplan
Navn på plan:	Kommuneplanens arealdel 2011-2023
Reguleringsformål:	LNF

Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Prosent bebygd areal (%BYA)
Grad av utnytting iht. gjeldende plan	25 %

TOMTEAREALET

Byggeområde/grunneiendom	812,5 m ²
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0 m ²
+ Areal som skal legges til	0 m ²

= Beregnet tomteareal 812,5 m²

BEBYGGELSEN

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	203,13 m ²
Areal eksisterende bebyggelse	0 m ²
- Areal som skal rives	0 m ²
+ Areal ny bebyggelse	132,5 m ²
+ Parkeringsareal	0 m ²
= Sum areal	132,5 m ²

GRAD AV UTNYTTING

Beregnet grad av utnyttning 16,31 %

PLASSERING AV TILTAKET

Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket? Nei

Er vann og avløpsledninger i konflikt med tiltaket? Nei

Krav til byggegrunn

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK § 7-2) Nei

Skred (TEK § 7-3) Nei

Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for eksempel forurensset grunn): Nei

VANNFORSYNING

Tilknytning Offentlig vannverk

Beskrivelse

Krysser vanntilførsel annens grunn? Ja

Foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? Ja

AVLØP

Tilknytning Offentlig avløpsanlegg

Krysser avløpsanlegg annens grunn? Ja

Foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? Ja

OVERVANN

Blir takvann/overvann ført til terreng? Ja

10.12.2021 14:15:18 AR462490021

10.12.2021 14:15:18 AR462490021

Løfteinnretninger

Er det løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen? Nei

Planlegges løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen? Nei

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

10.12.2021 14:15:18 AR462490021

10.12.2021 14:15:18 AR462490021

Filvedlegg:

Situasjonsplan.pdf

Naboavtale - parkeringsplass.pdf

Fasader.pdf

1. etasje.pdf

2. etasje.pdf

Snitt A og B.pdf

Terrengprofil.pdf

Kvittering-for-nabovarsel-20211126-1148.pdf

ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-UTF_BERGAN BYGG AS.pdf

ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_HANSEN EKNES AS.pdf

ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_MJELSTAD OG STOKKE RØRLEGGERFORRETNING AS.pdf

ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_MJELSTAD OG STOKKE RØRLEGGERFORRETNING AS.pdf

Nabovarsel-20211126-1148.pdf

SvarPaaNabovarsel.pdf