



FORUM ARKITEKTER

Osterøy kommune
Teknisk forvaltning

Geiteryggen 8
5282 Lonevåg

Bergen 04.02.2022

Vedr.: Søknad om tiltak i ett-trinn
Valestrandsvegen 65, 5251 Valestrandsfossen
Gnr 4, bnr 15

På vegne av tiltakshaver J. Tangerås Murerservice AS, søkes det opp oppføring av tilbygg (garasje) til eksisterende lager/garasje i Valestrandsvegen 65. tiltaket er på BYA 218m².

Viser også til sak nr. 20/533 – 20/15603 der det er gitt tillatelse til utvidelse av lagerbygg.
Denne søknaden gjelder ytterligere utvidelse av lagerbygg – samme størrelse på utvidelse som sak 20/533 – 20/15603.

Tiltakshaver ønsker å rydde ytterligere opp en del på tomten og å få anleggsmaskiner inn i hus for å optimalisere driften.
Garasjen vil være et bidrag til dette og gi tiltakshaver en enklere hverdag med service og vedlikehold på anleggsmaskiner.
Tiltaket vil også bidra til mindre lagring av utstyr ute på tomten.

Tiltaket er planlagt oppført i betong med takstoler i treverk. Store leddheiseporter med glass og vinduer for godt lysinnslipp.
Bygget skal kobles sammen med eksisterende lager/garasjebygg. Det skal ikke være arbeidsplasser i bygget. Se vedlagte tegninger.

Avkjørsel til offentlig vei

Det er ingen utvidet bruk av avkjørsel til fylkesvei 567. Avkjørselen er sikra lovlig tilkomst til offentlig vei.
Se ellers sak 20/533 – 20/15603.

Nabovarsel

Naboer er varslet iht. naboliste fra Osterøy kommune. Ved fristens utløp var ikke mottatt merknader til tiltaket.

Gjeldene plangrunnlag

1. Kommuneplanens arealdel, ID 12532010001, Formål LNFR

Dispensasjoner:

1. *Det søkes dispensasjon fra formål LNFR i Kommunedelplanenes arealdel.*

Tomten har vært benyttet som verksted lager i lang tid. Lokalet huset tidligere en skifabrikk, (fra 1937) og dagens eier har base for anleggsvirksomheten til J. Tangerås Murerservice. Tomten er lager/oppstillingsplass for kjøretøy og utstyr.

Fordelene for tiltakshaver er store for å få noe av det kostbare utstyret innomhus. Dette bidrar til bedre drift og økonomi på utstyr siden. Vi kan ikke se at en garasje endrer så mye på dagens bruk av tomten, men vil heller bidra til å rydde opp og forbedre forholdene.

Vi mener ikke intensjonen med planen er tilsidesatt, da dagens industriareal ikke blir utvidet, men tvert imot minker som uteareal. En garasje vil kunne settes opp i et LNFR område og gi tiltakshaver en stor fordel.

2. *Det søkes om dispensasjon fra vegloven kap V. §29 – Byggegrenser – avstand til fylkesvei 567 på 50m*

Dagens bygning (nedre del mot vei) er 5,5m fra veimidte, mens dagens hovedbygning er 8,4m fra veimidte. Nytt tiltak er en forlengelse av dagens bygning og er 10,8m til 12,5m fra veimidte. Avstand til grense er 5,8m. Eksisterende hovedbygg og omsøkt tiltaket ligger ca. 2,5m på en høyde over dagens fylkesvei.

Vi mener avstanden til veimidte ikke er til hinder for fylkesveien, hverken når det gjelder siktlinjer eller vedlikehold. Det vil heller ikke medføre økt bruk av avkjørsel fra eiendommen.

Vi tar utgangspunkt i eksisterende situasjon som blir videreført. Det er gode siktforhold på stedet.

Vi mener fordelene for tiltakshaver er større enn ulempene for veien og mener det kan gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i denne saken.

3. *Det søkes om dispensasjon fra utnyttelsesgrad*

I henhold til kommuneplanføresegn punkt 1.5 er det oppgitt en utnyttelsesgrad på BYA 25% i uregulert område.

Tomtens areal er på 3748m²

Eks. bygning er på BYA 415m² og ny bygning på BYA 218m² – totalt BYA 633m²

Dette gir en utnyttelsesgrad på **BYA 17%**

Mye av tomten benyttes til parkering og vi har sett utvendig parkeringsarealet til 947m². (218m² av dagen parkeringsareal blir nå innomhus. Det etableres ikke nye parkeringsarealer utvendig)

Dette er et anslag da deler av tomten ikke er opparbeidet og tilrettelagt. Dette gir et stort utslag på utnyttelsesgraden av tomten. Regnestykket som da kommer frem, er en utnyttelsesgrad på **BYA 42%**.

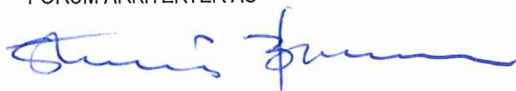
Det søkes dispensasjon fra gjeldende utnyttelsesgrad på **BYA 25%**

Vi mener en bygnings størrelse på BYA 17% er godt innenfor gjeldene BYA på 25% og at det er parkeringsarealet som øker BYA dramatisk. Tilbygget beslaglegger ikke nytt areal, men bygges på deler av parkeringsarealet. Utnyttelsesgraden økes derfor ikke fra dagen situasjon nevneverdig.

Vi mener planens intensjon ikke blir tilsidesatt og at fordelene med ny garasje overstiger ulempene med utvidelsen.

Vi håper på rask og positivt svar på søknaden.

Med vennlig hilsen
FORUM ARKITEKTER AS



Steinar Barmen
partner, daglig leder
siv ark MNAL