



Vedlegg F1

Tiltak: Tomtedeling
Tiltakshaver:
Tiltaksadresse: Linderudveien
Gbnr.:

SØK: Tegnebua
Adresse:
Kontaktperson:
Dato:

FØLGEBREV FOR TILTAKET

Tomtedeling

Bakgrunn

Redegjørelsen omfatter eiendom i Indre Østfold kommune (Askim).

Areal- og reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsbestemmelser er plan id 19910004, «Område mellom Furusethveien og Eidsveien», vedtatt 28.02.1991.

Gjeldende kommuneplan er Kommuneplanens arealdel 2024-2035, plan id 3014202101, vedtatt 06.02.2024.

Planstatus

Eiendommen er avsatt til byggeområde for frittliggende boliger i gjeldende reguleringsplan, med tillatt bebygd areal (BYA) på 20 % av tomtens netto areal.

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse, nåværende, i gjeldende kommuneplan.

Beskrivelse av tiltaket

Det søkes om fradeling av grunneiendommen, der tiltaket er vist i situasjonsplan «D3-Deleplan».

I deleplanen er resttomt vist som parsell A, mens utskilt tomt vises som parsell B.

Omsøkt eiendom er i dag 1150,2 kvm, hvorav 76 kvm er veiareal iht. reguleringsplanen, se vedlegg «D1/D2-Dagens situasjon». Netto tomt er dermed 1074,2 kvm.

Parsell A (resteendom) vil bli på 600 kvm, og parsell B (ny tomt) vil bli på 550,2 kvm, hvorav 76 kvm er veiareal. Netto areal avsatt til boligbebyggelse på parsell B blir dermed 474,2 kvm.

Tomtens form og beskaffenhet gjør at den kan deles. Eksisterende bolig blir liggende på parsell A. Potensiell ny bolig på parsell B er plassert innenfor 4 metersgrensen til nabogrense og innenfor regulert byggelinje, se vedlegg «D4-Mulig bebyggelse». Planlagt enebolig vil kunne føye seg inn i bebyggelsesstrukturen i området for øvrig.

Det er lagt vekt på å bevare tomtens kvaliteter i størst mulig grad, samtidig som ny bebyggelse innlemmes som del av et etablert boligområde.

Vedlegg «D5-Utomhusplan» viser at det er mulig å plassere en bolig per eiendom med tilfredsstillende uteoppholdsareal og parkering på egen eiendom.

Parsell A og B benytter samme, allerede etablerte avkjørsel fra Linderudveien (FV128), med utvidet bruk av eksisterende avkjørsel for parsell B. Det vil bli søkt om utvidet bruk av avkjørselen til vegmyndigheten.

Avstandskrav til nabogrenser og byggelinje overholdes, se vedlegg «D4-Mulig bebyggelse».

Nabovarsel

[Fylles ut av Jakob når nabovarsel er sendt: Tiltaket er/vil bli nabovarslet i forbindelse med søknaden.]

Hjemmelshaver og fullmakt

Nåværende hjemmelshavere er _____ og _____, som eier eiendommen med en ideell halvpart hver. Tiltakshaver _____ overtar eiendommen.

I vedlegg «Q6-Fullmakt», som sendes inn med søknaden, gir nåværende hjemmelshavere fullmakt til å søke om tomtedeling på eiendommen.

Dispensasjon

Fradelingen forutsetter at ingen del av ny grunneiendom (parsell B) med tilhørende uteoppholdsareal opprettes i rød støysone, jf. kommuneplanens § 4.13.4. Dette løses ved oppsett av et 1,8 meter høyt støygjerde langs Linderudveien, se vedlegg «D7-Støyplan», slik at de berørte arealene reduseres til gul sone-nivå. Ut over dette anses ikke tiltaket å være avhengig av dispensasjon, men dette bør avklares konkret med kommunen før innsending.

Bebyggelse på eiendommen

Følgende bebyggelse er registrert på eiendommen: enebolig (83,9 kvm BYA) og Begge blir stående på parsell A (resteieendommen).

Kulturminner og Sefrak

Det er registrert ett SEFRAK-objekt på eiendommen, byggnr. 147372426, jf. vedlegg «Q2-DOK-analyse». Bygningen er i matrikkelen registrert med status «Bygning revet/brent» (bygningstype 113 – våningshus), og fremkommer i SEFRAK-registeret som «ruin eller fjernet objekt». Objektet representerer dermed ingen eksisterende bebyggelse av kulturminneverdi, og anses ikke å være til hinder for tiltaket. Forholdet er likevel opplyst her, og bør bekreftes mot Askeladden før innsending.

Sykkelparkering

Sykkelparkering blir hensyntatt for ny bolig på parsell B. Tiltaket vil tilfredsstillе kommuneplanens krav til sykkelparkering, jf. § 4.9 tabell 2 (minst 2,5 plasser per boenhet over 60 kvm BRA).

Utnyttelsesgrad

Parsell A: eksisterende bebyggelse (enebolig 83,9 kvm BYA og garasje/uthus 36 kvm BYA) utgjør til sammen 119,9 kvm BYA, tilsvarende 19,98 % av tomtens 600 kvm. Innenfor tillatt 20 %.

Parsell B: potensiell ny enebolig med integrert carport (76 kvm BYA) og én biloppstillingsplass på terreng (18 kvm) utgjør til sammen 94 kvm BYA, tilsvarende 19,82 % av tomtens netto areal på 474,2 kvm. Innenfor tillatt 20 %.

Se vedlegg «Arealberegninger-potensiell tomtedeling» for beregningsunderlag.

Uteoppholdsarealer (MUA)

Parsell A får et uteoppholdsareal (MUA) på 377 kvm, parsell B får et uteoppholdsareal (MUA) på 296 kvm. Begge tilfredsstiller kommuneplanens krav til minste uteoppholdsareal på 150 kvm per boenhet for boenhet over 100 kvm BRA, jf. § 5.2.6. Se vedlegg «D5-Utomhusplan».

Parkering, veirett, frisikt og avkjøring

Tiltaket har tilfredsstillende parkerings- og snuarealer på egen grunn for begge parseller.

Parsell A beholder eksisterende parkeringsløsning. For parsell B er det planlagt én carport integrert i boligen og én biloppstillingsplass på terreng, til sammen 2 plasser, i tråd med kommuneplanens § 4.9 tabell 1 for bolig over 60 kvm BRA.

Det søkes om utvidet bruk av eksisterende avkjørsel for parsell B, se vedlegg «D5-Utomhusplan». Frisiktkrav ivaretas iht. Statens vegvesens håndbok N100.

Støy

Deler av eiendommen ligger i rød og gul støysone langs Linderudveien (FV128), se vedlegg «D7-Støyplan». Det etableres et 1,8 meter høyt støygjerde langs veien, som reduserer støynivået på de berørte delene av uteoppholdsarealet ned til gul sone-nivå, jf. kommuneplanens § 4.13.4 første ledd. Etter skjerming ligger uteoppholdsarealene og bebyggelsen for begge parseller utenfor rød sone.

Kvikkleire / jord- og flomskred / Grunnforhold

Eiendommen ligger innenfor NVEs aktsomhetsområde for kvikkleireskred (skredtype 141), og NGUs datasett for mulighet for marin leire viser «svært stor» mulighet for marin leire i området, jf. vedlegg «Q2-DOK-analyse». Det foreligger ingen stedlige grunnundersøkelser (NADAG) for eiendommen. På bakgrunn av dette må det påregnes at kommunen vil kreve en geoteknisk vurdering/rapport som del av byggesaken for ny bolig på parsell B, jf. NVEs veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred». Selve fradelingen endrer ikke grunnforholdene på eiendommen, men det anbefales at geoteknisk vurdering innhentes i god tid før søknad om tiltak på parsell B.

Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Ledninger som i dag betjener eksisterende bolig på parsell A krysser det arealet som blir parsell B, se vedlegg «D6-VA-plan».

Det tinglyses derfor en erklæring som sikrer parsell A rett til å ha, legge om og vedlikeholde disse ledningene over parsell B, se vedlegg «Q4-Erklæring ledninger-kabler».

Avstand fra ny bebyggelse til vannledning er ivaretatt med minimum 4 meter, jf. kommuneplanens § 4.10.4, se vedlegg «D6-VA-plan».

Vei

Det tinglyses en erklæring om rett til bruk av felles avkjørsel/atkomst over parsell B til fordel for parsell A, se vedlegg «Q5-Erklæring vei».

Høyder og avstander

Potensiell ny enebolig på parsell B vil tilfredsstille reguleringsplanens høydebestemmelser (inntil 2 etasjer + kjeller). Bygningens høyde og takvinkel skal for øvrig godkjennes av kommunen i tråd med reguleringsplanens § 3 b.

Tiltaket vil ikke overskride avstander i gjeldende regelverk til nabobebyggelse, nabogrenser eller byggelinje.

Brannforhold

Ny bolig på parsell B må brannprosjekteres som følge av avstand til nabobygning, jf. TEK17 kapittel 11.

Naturmangfold og vegetasjon

[Ikke kartlagt spesifikt for dette prosjektet. Eiendommen ligger i et etablert og regulert boligområde. Bør bekreftes at nml. §§ 8-12 ikke er til hinder for tiltaket før innsending.]

Terrengtilpasninger

Potensiell bolig på parsell B er plassert for å minimalisere terrengarronderinger. Tiltaket innordnes seg pbl. § 4.1 bokstav f nr. 7 for eventuelle fyllinger/planeringer.

Overvann, elektro og renovasjon

[Løsning ikke detaljprosjektert i denne omgang. Beskrives nærmere ved søknad om rammetillatelse/igangsettingstillatelse for ny bolig på parsell B.]

Radon

NGUs aktsomhetskart for radon viser moderat til lav aktsomhet for eiendommen, jf. vedlegg «Q2-DOK-analyse». Ny bolig på parsell B vil uansett bli radonsikret i henhold til TEK17 § 13-5.

Tiltakshavers samtykke og signaturstyrer

Tiltakshaver er . håndterer signaturer i forbindelse med denne søknaden, i henhold til fullmakt fra nåværende hjemmelshavere, se vedlegg «Q6-Fullmakt».