



Per Magne Ådlandsvik Birkeland
Nubbebakken 11
5022 BERGEN

Referansar:

Dykkar:

Vår: 20/2270 - 21/18559

Saksbehandlar:

Marit Nedreli

marit.nedreli@osteroy.kommune.no

Dato:

01.10.2021

119/5 Birkeland - Søknad om oppretting av ny grunneigedom - vedtak

Administrativt vedtak. Saknr: 335/21

Tiltakshavar: Per Magne Ådlandsvik Birkeland
Heimelshavarar: Lars Olav Birkeland og Reidun Birkeland
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova (pbl.) § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom ved frådeling av om lag 1300 m² frå gnr. 119 bnr. 5. Det er i saka opplyst at TU er 17 %.

Det vert elles synt til søknad motteken 20.08.2020 og tilleggskdokument mottekne 22.09.2020, 16.02.2021, 27.07.2021, 17.08.2021, 18.08.2021, 01.09.2021, 07.09.2021, 10.09.2021, 14.09.2021 og 30.09.2021.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område.

Dispensasjon

Plan- og kommunalteknisk utval har i møte 21.10.2020 saksnr. 078/20 gjeve dispensasjon til tiltaket:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan-og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a til oppretting av ny bustadtomt frå gnr. 119 bnr. 5, jf. plan-og bygningslova § 19-2 på fylgjande vilkår:

- *Maksimum storleik på ny tomt skal vere 1300 m².*
- *Arealet er bygd og inneheld ein bustad med bygningsnummer 19246663 og garasje med bygningsnummer 19246671.*

Post

post@osteroy.kommune.no
Postboks 1
5293 Lonevåg

Kontakt

www.osteroy.kommune.no
Telefon 56 19 21 00
Telefaks 56 19 21 01

Konto

Org.nr. 864.338.712

Dispensasjon vert gjeve under føresetnad av at vedtaket i klagesaka på jordlovsvedtaket, handsama i sak 79/20 i dette møtet, vert oppretthalde av fylkesmannen.

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett. Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene. Sjå i tillegg rådmannen si vurdering."

Statsforvaltaren i Vestland har i vedtak av 29.04.2021 stadfesta kommunen sitt dispensasjonsvedtak av 21.10.2020.

Jordlova

Det ligg føre samtykke til omdisponering etter jordlova i vedtak av 09.07.2020 saknr. 274/20.

Statsforvaltaren i Vestland har i vedtak av 09.02.2021 stadfesta kommunen sitt vedtak av 09.07.2020 om deling etter jordlova.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Advokat Håvard Hestenes Lothe har i e-post av 16.10.2020 med vedlegg og etterfylgjande korrespondanse kome med merknader til saka.

Kommunen syner til mottekne merknader.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan motteken 20.08.2020.

VURDERING

Kommunen legg til grunn at søknaden gjeld oppretting av ny grunneigedom, ved frådelling av eksisterande einebustad med bygningsnummer 19246663 og eksisterande garasje med bygningsnummer 19246671 frå gnr. 119 bnr. 5. Einebustaden har adresse Hjellvikvegen 659.

Tinglyste eigarar av gnr. 119 bnr. 5 er Lars Olav Birkeland og Reidun Birkeland. Lars Olav Birkeland og Reidun Birkeland har difor rett til å søkje om frådelling frå gnr. 119 bnr. 5. Vidare har dei rett til å gje fullmakt til Per Magne Birkeland til å søkje om frådelling frå gnr. 119 bnr. 5. Ny tiltakshavar i saka er difor Per Magne Birkeland, jf. dokumentasjon motteken 27.07.2021 og 01.09.2021.

Lars Inge Birkeland bur i einebustaden, som er søkt frådelt frå gnr. 119 bnr. 5.

Advokat Håvard Hestenes Lothe representerer Lars Inge Birkeland.

Jordlova

I vedtaket etter jordlova av 09.07.2020 saknr. 274/20 er storleiken på parsellen redusert frå 2,2 daa til 1,3 daa.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Søkjjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak.

Oppslag i temadata syner vidare at tiltaket ikkje ligg innanfor areal med fare for skred, flaum og andre natur- og miljøtilhøve.

Kommunen legg motteken informasjon og oppslag i temadata til grunn for handsaminga.

Vurdering av pbl. § 26-1

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav m. Det følgjer av pbl. § 26-1 at oppretting/endring av eigedom ikkje må skje på ein slik måte at det oppstår forhold i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan, eller slik at det vert oppretta tomtar som ikkje er eigna til bygging på grunn av storleik, form eller plassering.

Vatn og avlaup (VA)

Eigedommen skal vere sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Det ligg føre avtale om at den nye grunneigedommen har rett til å ha slamavskiljar, avlaupsanlegg og avlaupsleidning på gnr. 119 bnr. 5. Det ligg vidare føre avtale om at den nye grunneigedommen har rett til vatn frå eksisterande borehol på gnr. 119 bnr. 5, og rett til framføring av nødvendige vass- og avlaupsrør på gnr. 119 bnr. 5.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Eigedommen skal vere sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Vestland fylkeskommune har i vedtak av 12.03.2021 gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrsløse frå fylkesveg 5426 til ny grunneigedom, som er søkt delt frå gnr. 119 bnr. 5.

Det ligg føre tinglyst vegrett over gnr. 119 bnr. 19 for gnr. 119 bnr. 5, og eventuelle framtidige utskilte parsellar frå gnr. 119 bnr. 5.

Det ligg føre tinglyst vegrett over gnr. 119 bnr. 3 for gnr. 119 bnr. 5, og eventuelle framtidige utskilte parsellar frå gnr. 119 bnr. 5.

Det ligg føre avtale om vegrett over gnr. 119 bnr. 5 for ny grunneigedom, som er søkt delt frå gnr. 119 bnr. 5. Vegretten gjeld både frå kommunal veg og frå fylkesveg. Dersom det vert stadfesta vegrett over gnr. 119 bnr. 4 til ny grunneigedom, vil vegrett frå kommunal veg falle bort. Fram til manglande veglengde på gnr. 119 bnr. 5 er ferdigstilt, har den frådeltte parsellen rett til parkering av inntil 3 bilar på gnr. 119 bnr. 5.

Kommunal vegstyresmakt har i vedtak av 06.09.2021 gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrsløse frå kommunal veg til ny grunneigedom, som er søkt delt frå gnr. 119 bnr. 5.

Kommunal vegstyresmakt har i vedtak av 30.09.2021 gjeve mellombels løyve til utvida bruk av avkøyrsløse frå kommunal veg til parkering på gnr. 119 bnr. 5, for ny grunneigedom, som er søkt delt frå gnr. 119 bnr. 5.

Plassering

Rådmannen vurderer at det ved oppretting av nye bustadtomter skal det takast omsyn til eksisterande bygningar og nye eigedomsgrenser bør plasserast i samsvar med plan- og bygningslova § 29-4, 2. ledd. For garasje/uthus kan eigedomsgrensa plasserast i samsvar med plan- og bygningslova § 29-4, 3. ledd, bokstav b.

Kommunen vurderer at tiltaket er i samsvar med kommuneplanføresegn punkt 1.5.

Tiltaket vert godkjent plassert slik det er synt i situasjonsplan motteken 20.08.2021. Nye eigedomsgrenser skal tilpassast slik at minsteavstand frå eksisterande einbustad til eigedomsgrensa skal vere 4,0 meter, jf. plan- og bygningslova § 29-4, 2. ledd. Minsteavstand frå eksisterande garasje til eigedomsgrensa skal vere 1,0 meter, jf. plan- og bygningslova § 29-4, 3. ledd, bokstav b.

Naturmangfaldlova

Kommunen har vurdert prinsippa i § 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland/Statsforvaltaren i Vestland.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Konklusjon

Kommunen legg mottekne vedtak, tinglyste rettar og avtalar til grunn for handsaminga og vurderer at krava i plan- og bygningslova §§ 27-1, 1. ledd, 27-2, 1. ledd og 27-4, 1. ledd er tilfredsstillende.

Søknaden er fullstendig og kommunen gjev løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 1300 m² frå gnr. 119 bnr. 5, jf. plan- og bygningslova § 21-4, 1. ledd, 1. punktum.

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-4, bokstav d, jf. § 21-4, 1. ledd, 1. punktum, vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 1300 m² frå gnr. 119 bnr. 5 på følgjande vilkår:

- Tiltaket gjeld fradeling av eksisterande einebustad med bygningsnummer 19246663 og eksisterande garasje med bygningsnummer 19246671 frå gnr. 119 bnr. 5. Einebustaden har adresse Hjellvikvegen 659.
- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan motteken 20.08.2020, jf. plan- og bygningslova § 29-4. Minsteavstand frå eksisterande einebustad til ny eigedomsgrense skal vere 4,0 meter, jf. plan- og bygningslova § 29-4, 2. ledd. Minsteavstand frå eksisterande garasje til ny eigedomsgrense skal vere 1,0 meter, jf. plan- og bygningslova § 29-4, 3. ledd, bokstav b.
- Rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn og rett til å ha avlaupsanlegg og vass- og avlaupsleidningar liggjande på gnr. 119 bnr. 5 må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Vegrett over gnr. 119 bnr. 5 må tinglysast, jf. plan- og bygningslova § 27-4, 1. ledd.
- Tiltaket skal vere i samsvar med løyve til omdisponering etter jordlova i vedtak av 09.07.2020 saknr. 274/20, jf. plan- og bygningslova § 21-5, jf. forskrift om byggesak § 6-2.
- Tiltaket skal vere i samsvar med løyve til avkøyrsløp frå offentleg veg, jf. plan- og bygningslova § 21-5, jf. forskrift om byggesak § 6-2.
- Det må søkjast om løyve til tiltak for bygging av manglande vegstykke, jf. situasjonskart motteke 07.09.2021 kl. 13.55, jf. plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-2."

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedsregistrering jf. plan- og bygningslova § 21-9.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 13-1, 6. ledd og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b. Det er høve til å be om utsett iverksetjing, jf. forvaltningslova § 42, 1. ledd. Part har rett til å sjå dokumenta i saka, jf. forvaltningslova § 27, 3. ledd, jf. §§ 18 og 19.

Dersom tiltak vert sett i verk før klagefristen er ute eller før det føreligg endeleg vedtak etter handsaming av eventuell klage, er eventuell retting av tiltak tiltakshavar sitt ansvar.

Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/2270.

Ansvar

Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Oppmåling

Når klagefristen er ute vert saka oversend avdeling for kart og oppmåling for vidare handsaming. Sakshandsamingsfrist er 16 veker, jf. matrikkelforskrifta § 18. Fristen vert forlenga med den tida som går med til tinglysing og eventuell supplering av opplysingar frå rekvirenten. Kommunestyret har vedteke at tida 01.12-31.03. er vintersesong. Kommunen og rekvirenten kan avtale lengre frist, men ikkje lengre enn 2 år, jf. matrikkellova § 35.

Med helsing

Hege Eeg
einingsleiar

Marit Nedreli
fagansvarleg byggjesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Hoffmann Thinn Advokatfirma AS	Strandgaten 10	5013	BERGEN
Lars Inge Birkeland	Hjellvikvegen 659	5281	VALESTRANDSFOSSEN
Lars Olav Birkeland	Hjellvikåsen 45	5281	VALESTRANDSFOSSEN
Reidun Birkeland	Hjellvikåsen 45	5281	VALESTRANDSFOSSEN

Mottakar:

Per Magne Ådlandsvik Birkeland	Nubbebakken 11	5022	BERGEN
--------------------------------	----------------	------	--------