

Osterøy kommune  
Avd. byggesak  
Geitaryggen 8  
5282 Lonevåg

**Arkoconsult AS**  
Postboks 103  
5291 Valestrandsfossen  
Telefon: 56 39 00 03  
Telefaks: 56 19 11 30  
E-post: [post@arkoconsult.no](mailto:post@arkoconsult.no)  
[www.arkoconsult.no](http://www.arkoconsult.no)

Dykkar ref:

Vår ref:  
Lena Lekve

Dato:  
06.01.2022

## **SØKNAD OM LØYVE TIL FRÅDELING OG OPPRETNING AV NY GRUNNEIGEDOM VED GNR. 78 BNR. 1 I OSTERØY KOMMUNE**

På vegne av tiltakshavar vert det søkt om løyve til tiltak utan ansvarsrett ved gbnr. 78/1 i Osterøy kommune. Tiltaket gjeld frådeling og oppretting av ny grunneigedom. Tiltakshavar er Roger Gullbrå Geitheim.

Det vert søkt om frådeling av eit areal på 998,0 m<sup>2</sup>, sjå vedlagt frådelingsplan. Eigedommen har i dag eit totalt areal på 217 907,2 m<sup>2</sup>. Eksisterande eigedom vil etter frådeling stå att med eit areal på 216 909,2 m<sup>2</sup>.

### **1. Planstatus:**

Eiendommen er uregulert og kommuneplanen sin arealdel for Oster kommune er styrande for eigedommen. I kommuneplanen sin arealdel ligg eigedom i eit område avsett til LNF-føremål. Tiltaket er ikkje i tråd med arealføremålet og det vert søkt om dispensasjon, sjå vedlegg B.

### **2. Naboforhold:**

Tiltaket er nabovarsla i Norkart si elektroniske løysing via Altinn. Det er ikkje kome merknader til tiltaket.

Elektronisk varsling oppga at det måtte sendast manuelt varsel til heimelshavar av eigedom gbnr. 78/10. Det har ikkje lukkast å finne kontaktinformasjon til heimelshavar, og varsling kan soleis unnlatast i tråd med pbl. § 21-3, fyrste ledd, siste setning. Festar av eigedommen er likevel varsla, slik at brukar av eigedommen i alle tilfelle har fått informasjon om tiltaket.

### **3. Dispensasjon:**

Det vert søkt om dispensasjon frå arealføremål, samt frå forbod mot omdisponering av landbruksareal. Sjå vedlegg B.

### **4. Utnyttingsgrad:**

Etter kommuneplanen skal det leggest til grunn ei maksimal utnytting av eigedommen på 25% BYA.

Eksisterande eigedom har eit totalt areal på 217 907,2 m<sup>2</sup>. Etter frådeling av ny parsell på 998 m<sup>2</sup> vil eksisterande bygningsmasse utgjere ei utnytting av eigedomen på 0,27 % BYA, med utgangspunkt i matrikkelførte arealopplysingar om eksisterande bygningar.

Ny parsell på 998 m<sup>2</sup> vil få ei utnytting på 16,43 % BYA med utgangspunkt i matrikkelførte arealopplysingar om eksisterande bustad. Dette inkluderer eit parkeringsareal på terreng på 36 m<sup>2</sup>.

Merk at ikkje alle matrikkelførte arealopplysingar var oppgitt i BYA, slik at det er gjort ei omtrentleg omrekning til BYA. Grad av utnytting på begge eigedomane er likevel godt under det tillatne, slik at ovannemnte utrekning bør vera tilstrekkeleg til å seie at både eksisterande eigedom og ny parsell er innafor krava om maksimal tillaten utnytingsgrad.

#### **5. Vatn og avlaup:**

Eigedomen har privat løysing for vatn og avlaup. Eksisterande løysingar vert vidareført, og medfører inga endring som følgje av oppretting av ny parsell. Sjå vedlagt erklæring som sikrar ny parsell rett til å ha liggande vatn- og avlaupsleidning og -anlegg på annan manns grunn.

#### **6. Avkjørsel, vei og parkering:**

Ny parsell vil nytte eksisterande avkjørsel frå fylkesveg 567 Osterøyvegen. Parsellen vil ha vidare tilkomst på privat grunn. Tiltaket endrar ikkje desse forholda, som er eksisterande i dag. Ny parsell er sikra vegrett over annan manns grunn, sjå vedlagt erklæring.

Parkering skjer på eigen grunn til ny parsell. Arealet tilseier plass til to bilar, samt moglegheit for å kunne snu på eigen grunn, i tråd med kommuneplanen sine føresegner.

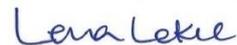
#### **7. Uteoppholdsareal:**

Omsøkte parsell har opparbeidd utomhusareal i tilknytning til eksisterande hus. Det er ikkje gjort konkrete oppmålingar av utomhusareal, men storleik på omsøkte parsell tilseier at det skal vera tilstrekkeleg med uteareal for ny parsell med éi bueining.

#### **8. Andre forhold:**

Ta kontakt med underteikna ved spørsmål eller behov for ytterlegare opplysingar i saka.

Med venleg helsing/Best Regards



**Lena Lekve**

**Jurist, Byggesak**

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 95963006

Fax: +47 56191130

Epost: [lena@arkoconsult.no](mailto:lena@arkoconsult.no)



Arkoconsult AS