



Osterøy kommune v/sekter for miljø og teknikk
RÅDHUSET
5282 LONEVÅG

Referanser:

Dykkar:

Vår: 18/1550 - 18/16882

Saksbehandlar:

Torbjørn Helgeland

torbjorn.helgeland@osteroy.kommune.no

Dato:

27.08.2018

62/194 Haus Prestegard - Søknad om oppretting av ny grunneigedom - leikeareal - vedtak

Administrativt vedtak. Saknr: 219/18

Søknadstype: Søknad om oppretting av ny grunneigedom, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d.

Saksutgreiing

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom ved frådeling av om lag 195 m² frå gbnr. 62/194, Haus prestegard.

Det vert elles vist til søknad motteken 12.07.2018.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var klar for handsaming den 12.07.2018 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. forskrift om byggesak § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som eksisterande bustadområde.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjo.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg føre slik merknader frå eigarane av gnr. 62 bnr. 98, 96, 121, 143, 142, 173, 192 og bnr. 1 fnr. 81, 82 og 91 ved brev av 22.06.2018:

Post

post@osteroy.kommune.no
Rådhusplassen
5282 Lonevåg

Kontakt

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

Konto

Org.nr. 864.338.712

Overnevnte areal vart avsett til friareal og felles leikeområde for alle dei nye husa då byggefeltet rundt området vart utlagt til bustadfelt på slutten av 1960 talet, og har såleis ikkje vore tiltenkt bustadformål. Sjølv ikkje då fleire av tomtehavearane måtte gå frå tomtane sine av ulike årsaker.

Området har vore mykje nytta av bebuarane rundt til leikeområde og rekreasjon og me har valgt å halda område som grøntareal då dette er beste løysing for ulik bruk.

Område har vorte vedlikeholdt på dugnad av bebuarane rundt med slått og skogrydding gjennom alle år. Følgjekostnader med dette (maskinar og drivstoff etc.) har heller ikkje blitt belasta vidare.

Me synes også at planlagt leikeområde er altfor lite for å dekkja alle omkringliggande bustadar. Det fremgår av kartet at den eksisterande snuplassen som ligg på arealet, ikkje er integra. Denne vart opparbeida saman med hovudvegen til byggefeltet og er i stadig bruk av offentlige tenestebilar samt private kjøretøy. (Renovasjon, post, brøyting etc.)

Bustadbygging på areal 62/194 vil også ta svært mykje av utsikten frå dei omkringliggande tomtane og spesielt dei som ligg bakanfor. Hus og tomteverdi vil også bli redusert med ei slik planlagt forringing.

Ein inngripen i dette område som søkt om vil vera til stor negativ verknad for heile byggefeltet og me vil difor på det sterkaste henstilla kommunen om ikkje å gje godkjenning på nevnte søknad.

Ansvarleg søkjar har ikkje kommentert nabomerknad. Ansvarleg søkjar opplyser i brev av 04.07.2018 at klageskriv vert sendt inn i lag med søknad om frådeling.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 07.06.2018.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Søkjar 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. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

VURDERING:

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.

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

Tiltak

Eksisterande eigedom gnr. 62, bnr. 194 er på om lag 1,3 daa, jf. matrikkelinformasjon.

Utsnitt frå ortofoto:



Søknaden gjeld frådeling av om lag 0,2 daa av sørleg del av eigedomen, jf. motteken søknad.

Omsøkt område har oransje farge på motteken situasjonsplan.

Utsnitt frå motteken situasjonsplan:



Nabomerknader

Kommunen har motteke nabomerknader til tiltaket. Det er mellom anna synt til at arealet skal nyttast til leik, og ikkje til bustad. Rådmannen legg til grunn at ny grunneigedom som skal nyttast til leikeareal, jf. motteken søknad. Det er ikkje opplyst i søknaden at arealet skal nyttast til bustad. Rådmannen vurderer at denne merknaden ikkje er relevant.

Det er vidare synt til at den eksisterande snuplassen som ligg på arealet ikkje er innteikna. Rådmannen legg til grunn at det her er meint snuplassen mot nordvest på gnr. 62, bnr. 194, jf. ortofoto. Rådmannen vurderer at tiltaket ikkje kjem i konflikt med denne snuplassen, og finn at det ikkje har noko å seie for saka at snuplassen ikkje er innteikna.

Det har kome merknader til bruk av gnr. 62, bnr. 194 til bustad. Rådmannen legg til grunn at den mottekne søknaden ikkje gjeld søknad om oppføring av bustad på gnr. 62, bnr. 194, men søknad om oppretting av ny grunneigedom på om lag 0,2 daa. Rådmannen vurderer at mottekne merknader til oppføring av bustad ikkje er relevant for handsaminga av søknaden.

Rådmannen finn etter ei samla vurdering at det ikkje er motteke nabomerknader som er relevante for den mottekne søknaden, og finn ikkje grunnlag for å ta omsyn til merknadene.

Vurdering av pbl § 26-1

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak etter pbl § 20-2, jf pbl § 20-1 første ledd bokstav m). Det følgjer vidare 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 bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det er synt i situasjonsplan datert 07.06.2018.

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 195 m² frå gnr. 62, bnr. 194, Haus prestegard.

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 195 m² frå gbnr. 62/194 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 07.06.2018, jf. pbl. § 29-4.

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. pbl § 21-9."

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 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.

Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr. 18/1550.

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.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og gebyrregulativ vedteke i Osterøy heradsstyre vert det fylgjande gebyr i saka:

11.1.2	Oppretting av ny grunneigedom	kr. 8.600,-
	Sum gebyr:	kr. 8.600,-

Art	Ansvar	Teneste	Kostnads stad	Prosjekt	Mva/ Mva.k	Debet	Kredit
16200	69000	3021					8.600,-

Tiltakshavar vil få tilsendt krav på gebyr for sakshandsaminga.

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato.

Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Hege Eeg
konstituert leiar teknisk forvaltning

Torbjørn Helgeland
fagansvarleg byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Asbjørg Francisca Burkeland	Lekneset	5286	HAUS
Ellen Hereide Ramsdal	Haus/Leknes	5286	HAUS
Fred Ove Vatle	Haus/Leknes	5286	HAUS
Helge Olav Rolland	Haus	5286	HAUS
Inger Margrethe Litland	Haus	5286	HAUS
John Arne Bernes	Lekneset	5286	HAUS
Kari Johannessen	Haus	5286	HAUS
Mons S Hauge	Haus/Leknes	5286	HAUS
Olav Mjelde	Haus	5286	HAUS
Ørjan Litland	Lekneset	5286	HAUS
Øyvind Hestenes Vedå	Lekneset	5286	HAUS

Mottakar:

Osterøy kommune v/sekter for miljø og teknikk	RÅDHUSET	5282	LONEVÅG
---	----------	------	---------