

Advokatfirmaet Mageli Ans
Postboks 343
2303 HAMAR

Deres ref.: Vår ref.: Dato:
18/18446 - 18/164235/KMADSE 15.08.2018

Adresse - Tiltak: Hans Haagensens vei 71 - arealoverføring
Gnr/Bnr: 44/1
Tiltakshaver: Hans Haagensøn Oust Heiberg,
Ansvarlig søker: Advokatfirmaet Mageli Ans

AVSLÅTT SØKNAD OM AREALOVERFØRING

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav m.

Søknad om deling avlås med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12.4 og med henvisning til reguleringsplanen for Ostøya, planID 1983008..

BESKRIVELSE OG VURDERING

Søknaden

Det søkes om å overføre ca. 5000 m² av eiendommen gnr. 44 bnr. 1 til gnr. 44 bnr. 632. Arealet ligger mellom gnr. 44 bnr. 632 og en brygge som tilhører denne eiendommen, som vist på situasjonskart, dokument 4088630.

Plangrunnlag

Eiendommene inngår i kommuneplan for 2017-2035 som nåværende fritidsbebyggelse og Nåværende LNFR område. Videre inngår eiendommene i reguleringsplan for OSTØYA, plan ID 1983008 gnr. 44 bnr. 632 med arealformål fritidsbebyggelse og del av gnr. 44 bnr. 1 som ønskes overført med arealformål friområde.

Uttalelser

Natur og idrett:

Det vises til anmodning om uttalelse vedrørende søknad om arealoverføring av Hans Haagensensvei 71 (med gårds- og bruksnummer 44/1) til eiendom med gårds- og bruksnummer 44/632. Arealet er 5 daa og er regulert til friområde. I følge søker skal bruken av arealet forbli det samme som dagens.

Det aktuelle arealet omfattes av en tinglyst avtale inngått mellom Bærum kommune og Haagen Oust om stedsvarig båndleggelse, datert 15. oktober 1986. Se vedlegg. For dette ga Bærum kommune et

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Kommunegården
Arnold Haukelands
plass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

vederlag på kr 1,4 mill., en betydelig sum den gang. Avtalen gir kommunen rett til å opparbeide og vedlikeholde området som friområde.

Hensikten med både reguleringsformålet *Friområde* og båndleggelsen er å sikre allmennhetens interesser. Etter natur og idretts oppfatning innebærer dette ikke bare at allmennheten *de facto* har tilgang til friområdet, men at området også skal *oppfattes* slik at det er åpent for allmennheten. I det aktuelle området som nå søkes arealoverført til 44/632 har det blitt oppført flaggstang ved bryggen, og etter det natur og idrett har forstått er det også utført enkelte tiltak for å begrense fri ferdsel. Effekten av disse tiltakene er at friområdet kan oppfattes som privat. Natur og idrett er opptatte av at området ikke må privatiseres ytterligere, i strid med reguleringen. Eksisterende flaggstang samt andre privatiserende tiltak kreves fjernet.

Heftelsen på arealet som følger av vedlagte avtale skal følge med ved en eventuell overdragelse. Ved fradeling fra 44/1 må arealet beholdes som egen teig, i stedet for å innlemmes i 44/632. Innlemmelse i 44/632 vil gjøre det mulig å øke utnyttelsen av tomten ytterligere, jmf. reguleringsplanens § 5 som sier at tomten kan bebygges med inntil 7% av netto tomt. Utnyttelse av fritidseiendommene på Ostøya er allerede relativt stor, og er blitt noe helt annet enn det den opprinnelige bebyggelsesplanen la opp til.

Se vedlagt avtale datert 15. oktober 1986, dokument 4103915.

Regulerings sjefens vurdering

I reguleringsplanen er omsøkt areal regulert til friområde, mens angitt mottagereiendom er regulert til fritidsbebyggelse. Reguleringsplanen har dermed tatt stilling til hvilke arealer som skal være fritidseiendom og hvilke arealer som skal være friområde. En arealoverføring som omsøkt vil derfor være i strid med gjeldende reguleringsplan og kan bidra til oppfatning om privatisering av friareal som skal være allmenn tilgjengelig.

Det er ikke planens intensjon eller kommunens ønske å dele opp friarealet. Planen viser heller ikke en slik oppdeling.

Regulerings sjefen ser ingen grunn til ytterligere deling av friarealet, og avslår derfor søknaden.

BEHANDLINGSGEBYR

Giroblankett for behandlingsgebyr **kr. 8 700,-** ettersendes tiltakshaver. Betalingsfristen fremgår av blanketten. Gebyret er i avslagssaker 50 % av normalt gebyr, dog ikke under M (minstegebyr) og ut over 10M. M fremgår av gebyrregulativet. Dersom samme tiltakshaver innen 1 år etter at avslaget er meddelt, reviderer sitt tiltak og får dette godkjent, avregnes avslagsgebyret i nytt gebyr.

KLAGERETT

Partene har rett til å påklage avgjørelsen, jf. vedlagte "Orientering om klagerett".

Kjell Seberg
regulerings sjef

Kaja Knutsen Adewale
overarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Kopi m/gioblankett ettersendes:

Hans Haagensøn Oust Heiberg
Oust Gård
Postboks 191
1330 Fornebu

Vedlegg:

Situasjonskart
Avtale Oustøya

4088630

4103915

ORIENTERING OM VEDTAK OG VILKÅR

Vedtaksmyndighet er delegert fra Bærum kommunestyre til rådmannen i kommunestyresak KST 054/09 dato 17.6.2009.

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kap. VI. Eventuell klage må fremsettes skriftlig innen tre uker etter underretning om vedtaket.

KLAGERETT

Kommunens vedtak etter plan- og bygningsloven kan påklages til fylkesmannen av part eller andre med rettslig klageinteresse, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kap VI. Klagefristen er **tre uker** fra det tidspunkt underretning om vedtaket kom frem til vedkommende part, dvs. ble lagt i Deres postkasse, postboks eller ble overlevert på annen måte. Om De på dette tidspunkt var bortreist eller av andre grunner forhindret fra å gjøre Dem kjent med meldingen/vedtaket, endres ikke utgangspunktet for fristberegningen, men unntaksvis kan det gi grunnlag for oppreisning for oversittelse av klagefristen, jfr. fvl § 31.

Klagen fremsettes skriftlig. Muntlig klage kan fremsettes ved at erklæringen settes opp skriftlig av vedkommende forvaltningsorgan. Såkalt foreløpig klage (klage uten begrunnelse) må avsendes innen klagefristen, og en begrunnelse/begrunnet klage må ettersendes uten ugrunnet opphold/før klagen tas til behandling.

Postlegging av klagebrevet innen fristens utløp regnes som tilstrekkelig for at klagen anses fremsatt i tide.

Klagen stiles til klageorganet (Fylkesmannen i Oslo og Akershus) og fremsendes gjennom Bærum kommune, Kommunegården, 1304 Sandvika.

Klagen skal være undertegnet av klageren eller hans fullmektig, angi det vedtak som det klages over og den/de endringer som ønskes. Det vil være en fordel om betegnelsen "klage" og arkivsakID fremkommer konkret i brevet. De grunner som klagen støtter seg til bør nevnes og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

I særlige tilfelle kan klagefristen forlenges, og beslutning om dette skal være gjort før klagefristen på 3 uker er utløpt.

Klager som er for sent fremsatt og hvor det heller ikke kan gis oppreisning for oversittelse av klagefristen (jfr. fvl. § 31), vil bli avvist slik at klagen ikke tas under behandling, jfr. forvaltningsloven § 33 og § 2.

Retten til å se sakens dokumenter og til å få veiledning

Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. De kan gjøre dem kjent med sakens dokumenter på Bærum kommunes internettsider, www.baerum.kommune.no; innsyn/postlister (søk på arkivsakID som står i vedtaket). Dokumentene kan også ses ved henvendelse til Plan- og bygningstjenesten og her vil De også kunne få veiledning om saksbehandlingsregler og andre regler av konkret betydning for Deres rettigheter og plikter innen bygningsmyndighetenes saksområde.

Sakskostnader

Når et vedtak blir endret til gunst for en part, skal han tilkjennes dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, med mindre endringen skyldes partens eget forhold eller forhold utenfor partens og forvaltningens kontroll, eller andre særlige forhold taler mot det (jfr. forvaltningsloven § 36 første ledd). Bestemmelsen har frist for fremsettelse av kravet og angir adressat for kravet m.v.

Klage over vedtak etter vegloven

Klage over kommunens vedtak etter vegloven (byggegrense, avkjørsel) behandles av Plan- og miljøutvalget med endelig virkning, og går ikke til fylkesmannen.

Kopi vedlagt orientering om klagerett:

Hans Haagensøn
Oust Heiberg

Postboks 191

1330

FORNEBU