



Artec As  
Damsgårdsveien 135  
5160 LAKSEVÅG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 23/2902 - 23/55899

Saksbehandlar:  
Kjartan Medaas  
kjartan.medaas@alver.kommune.no

Dato:  
03.07.2023

## Løyve til oppretting av 2 nye grunneigedomar - gbnr 134/4 Hilland

Administrativt vedtak: Saknr: 715/23

### 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 to nye grunneigedomar på om lag 650 m<sup>2</sup> og 759 m<sup>2</sup> frå gbnr 134/4 som omsøkt og på følgjande vilkår:

- Tiltaka skal plasserast som synt i situasjonsplanar datert 12.06.2023, jf. pbl. § 29-4.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
- Vegrett over gbnr 134/4 og eventuell rett til å ha VA- leidningar over annan grunn skal leggjast fram for tinglysing seinast samstundes som oppmålingsforretningane vert fullførte, jf. pbl §§ 27-1, 27-2 og 27-4.

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

### Saksutgreiing

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppretting av 2 nye grunneigedomar frå gbnr 134/4. Parsell T1 er oppgjeve til å vera 650m<sup>2</sup>. Parsell T2 er oppgjeve til å vera 759m<sup>2</sup>.

Søkjjar er Artec As for heimelshavar Arkiton AS.

Det vert elles vist til søknad mottteken 12.04.2023 og tilleggsopplysningar mottekte 13.06.2023.

**Planstatus**

Parsellane ligg i område omfatta av Detaljreguleringsplan for Hilland Vest felt 4, del II datert 21.12.2022., planid 4631\_1263\_200507\_01.

Parsellane er sett av til bustader.

Omsøkte frådelling er i samsvar med formålet og elles vurdert å vera i samsvar med gjeldande plan.

**Dispensasjon**

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

**Nabovarsel**

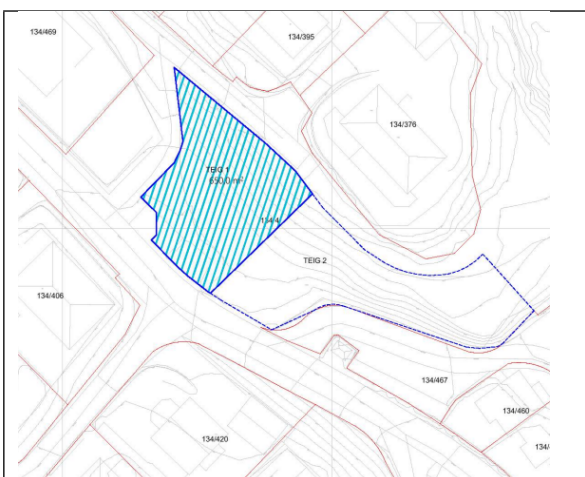
Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.

Det ligg føre 2 merknader frå naboar. Merknadane går på manglande fasadeteikningar, manglande opplysningar om kva som skal byggast og samlingsplass for boss- spann.

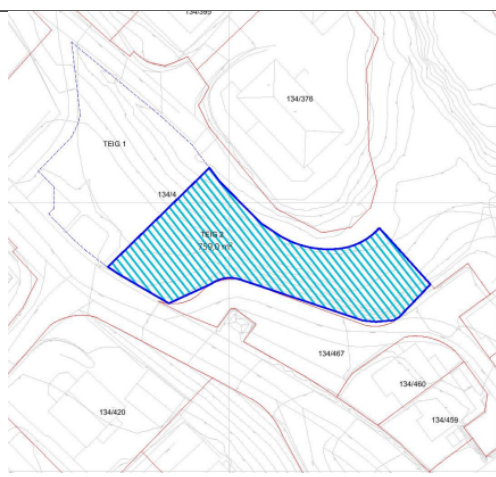
Ansvarleg sækjar har kommentert merknadane. Kommunen kan ikkje sjå at merknadane får innverknad på handsaming av søknaden, men går meir på ting som vil gå fram av byggesak på parsellane.

**Plassering**

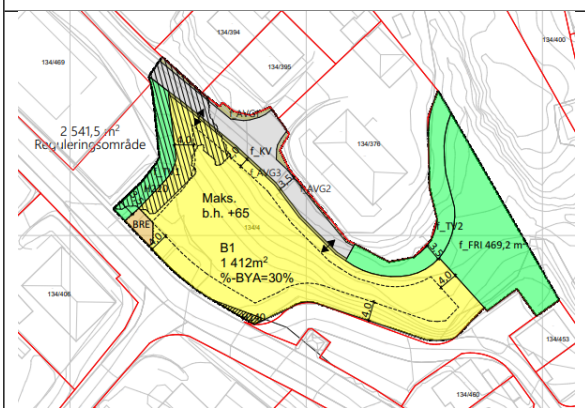
Plassering av tiltaka er synt i situasjonsplanar datert endra 12.06.2023.



Figur 1 Parsell T1



Figur 2 Parsell T2



Figur 3 Reguleringsplan

### Veg, vatn og avlaup

Parsellane skal knytast til offentlig VA-anlegg. Løysing for framføring av vatn og avlaup skal utarbeidast i tråd med den til ei kvar tid gjeldande VA-norm for Alver kommune. Teknisk plan for veg, vatn, avløp og overvatn skal godkjennast av Alver kommune i samband med byggjemeldinga.

Dersom vass- og avløpsleidningar skal gå over annan grunn fram til offentlig VA-anlegg må det leggjast fram erklæring om rett for dei nye grunneigedomane til å slike leidningar liggjande.

Eventuelle private stikkeidningar som går over parsellane må takast i vare i samband med utbygging på tomtane.

Avkøyring vert frå regulert privat felles veg. Det er ikkje lagt fram erklæring om vegrett for dei nye grunneigedomane. Det må leggjast fram slik erklæring seinast samstundes med fullføring av oppmålingsforretningane.

Avkøyrsla til offentlig veg føl av godkjend reguleringsplan.

### 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 legg vurdering av naturmangfaldet som er gjort i planarbeidet til grunn og finn ut frå detta at tiltaket ikkje vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

### **Vurdering av søknaden**

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak. Oppretting/ending av eigedom må ikkje 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.

Tomtane som vert søkt frådelte er små. Parsell T1 er på 650m<sup>2</sup> som er minstekravet til tomtestorleik sett i føresegnene punkt 5.2.2 i reguleringsplanen. Parsell T2 har ei utforming som gjer at den er på grensa til å kunne seiast å vera eigna til bustad.

Kommunen vel å leggje vekt på at søkjar har synleggjort at tomta er eigna ut frå ei løysing med meir enn 200 m<sup>2</sup> uteopphaldsareal, 200 m<sup>2</sup> BRA og BYA mindre enn 30%. Det er også vist at det let seg gjere å plassere garasje, parkeringsareal på bakken og moglegheit til å snu på eigen grunn. I tillegg legg kommunen til grunn at vurdering av om tomtane er eigna til bustader er grundig vurdert i reguleringsplanen som er nyleg vedteken (Vedtatt 04.01.2023).

Delar av parsell T1 ligg innanfor gul støysone. I arbeidet med reguleringsendinga som førte fram til gjeldande plan vart det utarbeidd støyanalyse. Konklusjonen er at støynivå sannsynlegvis ikkje kjem til å overskride grenseverdiar sett i støyretningslina T-1442/2021. Eventuelle tiltak mot støy vert å handsame i framtidig byggesak.

Det vert vurdert at støysona i lita grad har innverknad på delingssøknaden og at eigedomen er eigna til bustadformål.

Tomtane skal koplast til offentleg VA- anlegg.

Kommunen vurderer at omsøkte frådelingar av parsell T1 og T2 til bustadformål er i samsvar med gjeldande arealformål og planen elles. Vi gjer merksam på at rekkefølgekrav i planen kan få betydning for bygging på eigedomane.

Det vert sett som vilkår at erklæring om vegrett over gbnr 134/4 og eventuell rett til å ha VA-leidningar over annan grunn vert lagt fram for landmålar for tinglysing seinast samstundes som oppmålingsforretningane vert fullførte.

### **Konklusjon**

Kommunen gjev løyve til oppretting av to nye grunneigedomar på om lag 650 og 759m<sup>2</sup> frå gbnr 134/4 som omsøkt.

### **Aktuelt regelverk**

- Deling av eigedom er søknadspliktig, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d.
- Frist for sakshandsaming, jf. pbl. § 21-7 jf. byggesaksforskrifta (SAK) § 7-2.
- Krav om nabovarsling, jf. pbl. § 21-3.
- Søknad om tilkopling til offentleg vatn og avlaup, jf. . jf. pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Tilkomst til offentleg veg via privat veg må vere sikra, jf. pbl. § 27-4.
- Deling må vere i samsvar med prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.
- Kommunen kan ikkje opprette eigedomar som ikkje er eigna til å bygge på, eller som er i strid med lov, forskrift, vedtekter eller plan, jf. pbl § 26-1.
- Delegert administrativt mynde føl av kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.
- Du kan klage på vedtaket etter lov om offentleg forvaltning (fvl) §§ 28-36.
- Vedtaket må klagast på før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, jf. fvl § 27b.
- Frist for oppmåling er 16 veker, jf. matrikkelforskrifta § 18. Kommunen og du kan avtale lengre frist, men ikkje lengre enn 2 år, jf. matrikkelloa § 35.

### **Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde.

### **Klage**

Vedtaket er eit enkeltvedtak og kan klagast på til kommunen. 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.

### **Oppmåling**

Saka vert oversend avdeling for kart og oppmåling. Sakshandsamingsfristen der er 16 veker. Fristen vert forlenga med den tida som går med til tinglysing og eventuell supplering av opplysingar frå rekvirenten. Kommunen og rekvirenten kan avtale lengre frist, men ikkje lengre enn 2 år.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 23/2902

Med vennlig helsing  
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Kjartan Medaas  
avdelingsingeniør

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

### **Vedlegg:**

D2 Teigdeling teig 2  
D2 Teigdeling teig 1

### **Mottakarar:**

**Mottakarar:**

Artec As  
As Arkiton

Damsgårdsveien 135  
c/o Arne Abelsen  
Sørfjordvegen 11D

5160  
5265

LAKSEVÅG  
Ytre Arna