



Arkoconsult As
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/2829 - 23/80075

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

Dato:
20.10.2023

Løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 108/525 Lindås

Administrativt vedtak: Saknr: 1090/23

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 ny grunneigedom, Parsell 3, frå gbnr 108/525 som omsøkt. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

- Tiltaka skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 27.02.2023, jf. pbl. § 29-4.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
- Det må seinast ved gjennomføring av oppmålingsforretning liggja føre avtale som sikrar rett til veg, vatn og avløp for den nye grunneigedomene. Avtalen skal tinglysast samstundes med oppretting av grunneigedomane i grunnboka, jf. pbl §§ 27-1, 27-2 og 27-4.

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.

Saksutgreiing

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppretting av 3 nye grunneigedomar for bustadbygging. Gjeld parsell 1, 2 og 3. Søkjar ønskjer at søknaden gjeldande parsell 3 vert handsama først. Videre saksutgreiing og vedtak gjeld derfor berre for parsell 3. For parsell 2 er det søkt om dispensasjon frå arealformål. Denne søknaden er til uttale hjå andre offentlege mynde.

Storleiken på parsell 3 er i situasjonskartet oppgjeve til å vera 2860m².

Arkoconsult As er søker. Tiltakshavar er Helland Gruppen AS. Heimelshavar er Magne Hope. Gaute Helland har fullmakt fra heimelshavar til å signere alle dokumenter i samband med fradelingssaka.

I vedtak saknr: 994/23 datert 21.09.2023 vart det gjeve løyve til deling av parsell 1 og 3 samt dispensasjon frå føresegn 2.2.2. i kommunedelplan for Lindås. Dette vedtaket vart oppheva i administrativt vedtak datert 17.10.2023 grunna feil tolking av føresegn 2.2.2. om krav til områderegulering.

Det er gjeve løyve til oppføring av to tomannsbustader på parsell 3. Bygging er igangsett.

Det vert elles vist til søknad motteken 03.04.2023 og til diverse kommunikasjon i saka.

Planstatus

Tomtane ligg i område omfatta av reguleringsplan for Lindås prestegard, planid 1263-22032001. Tomtane ligg innanfor område B1 og B2, som er avsett til « Område for bustader med tilhøyrande anlegg».

Reguleringsplanen vert supplert av føresegner i kommunedelplan for Lindås (KDP). Dette gjeld der reguleringsplanen ikkje har eigen føresegner om temaet.

Området har gjennomføringsone H810-2 – krav om felles planlegging i KDP. I tillegg ligg området innanfor omssynsone H570_0K07- Kulturmiljø Indre Farlei.

Omsøkt fradeling er i samsvar med arealformålet og elles vurdert å vera i samsvar med gjeldande plan.

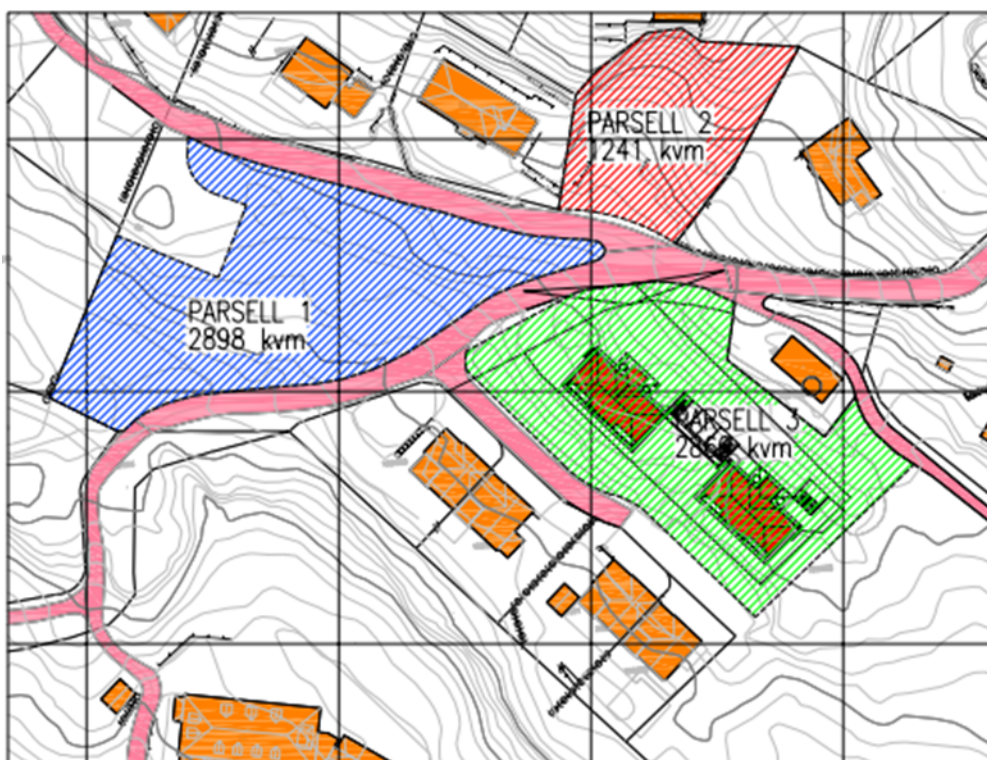
Nabovarsel

I følgjebrev til søknaden opplyser søker at tiltaket er nabovarsla digitalt og at det ikkje føreligg merknader. Dette stemmer ikkje. Det er kome inn tre nabomerknader til søknaden. Desse har søker kommentert i «søknad om tillatelse til tiltak utan ansvarsrett». Søkar har kommentert merknadane med at det dreier seg om feiltolking av planavgrensing som eigedomsgrenser i situasjonsplanen. Søkar meiner at nabomerknadane må sjåast vekk frå.

Søknad om dispensasjon frå arealformål for parsell 2 vart nabovarsla 27.06.2023. Nabo, eigar av gbnr 108/513, har kome med nabomerknader. Merknadane går på forhold gjeldande parsell 1 og 2 og vert derfor ikkje nærare kommentert i denne saka.

Plassering

Plassering av tiltaka er synt i situasjonsplan datert 27.02.2023.



Veg, vatn og avlaup

Parsell 3 har godkjent VA-løysing i byggesak 22/7261. Avdeling for Samferdsel, veg-, vatn-, avløpsforvaltning i kommunen har komme med førehandsutale for tilkopling til offentlig vatn og avløp. Her vert det opplyst at det er kapasitet til normalt forbruk av vatn, men at ein er usikker på om det er kapasitet til sprinkleranlegg og til brannvassdekning. I e-post frå avdelingsleiar forvaltning VA til Holle VVs datert 27.06.2023 går det fram at etablering av 3 nye tomannsbustader til i området vil gå greitt med tanke på VA tilkopling.

Tiltakshavar har lagt fram avtale om å legge vass- og avløpsleidningar over annan eigedom. Rett til å VA leidningar over annan grunn. Denne avtalen må tinglysast seinast samstundes som nye grunneigedomar vert oppretta i grunnboka.

Tiltakshavar har lagt fram erklæring om vegrett. Denne avtalen må tinglysast seinast samstundes som nye grunneigedomar vert oppretta i grunnboka.

Avkøyrsløse til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Administrasjonen vurderer at den nye grunneigedomen er sikra lovleg vassforsyning, avlaup og tilkomst til offentlig veg jf. pbl. §§ 27-1, 27-2 og 27-4.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Kommunen legg til grunn for vedtaket at tilhøve i forhold til flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve er avklart i reguleringsplanprosessen. I tillegg har ein sjekka arealet mot NVE sine aktsomhetskart. Det er ikkje avdekkta tilhøve som er til hinder for arealoverføringa.

VURDERING:

Naturmangfaldlova

Eigar av gbnr 108/513 har kommentert søknaden med at eit stort eiketree som står der det i reguleringsplanen er regulert felles leikeplass. I samband med nabovarsling av søknad om dispensasjon frå arealformål for parsell 2 har det også komme inn nabomerknad som går på dette eiketreet. I tillegg til at det vert gjort merksam på fleire eiketree på parsell 2.

Kommunen har sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no.

Kommunen finn ikkje at oppretting av ny grunneigedom på parsell 3 vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Vurdering av søknaden

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak. Oppretting/ending 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.

Omsøkte frådelling er i samsvar med godkjend reguleringsplan. Tomta tilfredsstillar krava til teknisk infrastruktur sett i pbl. §§ 27-1,2 og 4.

Administrasjonen vurderer at omsøkt frådellingar av parsell 3 til bustadtomt er i samsvar med gjeldande arealformål og planen elles. Vi gjer merksam på at rekkefølgekrav i planen kan få betyding for bygging på eigedomen. Og at føresegnene til planen gjev føringar for bygging på tomtane.

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til oppretting av ny grunneigedom for parsell 3 frå gbnr 108/525 som omsøkt.

Det må seinast ved gjennomføring av oppmålingsforretning liggja føre avtale som sikrar rett til veg, vatn og avløp for dei nye parsellane. Avtalen skal tinglysast seinast samstundes som dei nye grunneigedomane vert oppretta i grunnboka.

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, 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, jf. fvl § 29 (1). 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.

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.: 23/2829

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Kjartan Medaas
avdelingsingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonsplan

Kopi til:

Helland Gruppen As	Idrettsvegen 3	5936	MANGER
--------------------	----------------	------	--------

Mottakarar:

Arkoconsult As	Postboks 103	5291	Valestrandsfossen
----------------	--------------	------	-------------------