



Bjarte Askeland Norheim
Øvre Kråkenes 79
5152 BØNES

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/6421 - 22/72171

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

Dato:
20.09.2022

Løyve til oppretting av 2 nye grunneigedomar frå festetomter - gbnr 213/28 Eikanger nedre

Administrativt vedtak: Saknr: 1013/22

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 nye grunneigedomar frå gbnr 213/28/2 og gbnr 213/28/3 som omsøkt og på følgjande vilkår:

- **Dei nye grunneigedomane vert oppretta som bustadtomter.**
- **Grensene for dei nye grunneigedomane vert uendra i forhold til festetomtene sine grenser.**

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 nye grunneigedomar ved frådeling festnr.2 og festnr.3 under gbnr 213/28. På gbnr 213/28/2 er det oppført bustadhus og på gbnr 213/28/3 fritidsbustad. Frådelingssøknaden er ledd i innløyasing av festetomtene. Det er lagt fram skøyte på festetomtene til festar. Skøyta er ikkje tinglyste.

Gbnr 213/28/2 har eit registrert areal på 2255,3 m² i matrikkelen.

Gbnr 213/28/3 har eit registeret areal på 2327,2 m² i matrikkelen.

Gbnr 213/28 har eit registrert areal på 2770,5 m² inkludert festetomtene og 1188,0 m² utan.

Lindås kommune gav løyve til frådeling av festetomtene den 15.12.2015. Oppmålingsforretningar vart haldne 07.01.2016. Oppmålingsforretningane vart ikkje fullført grunna mellom anna manglande underskrifter. Oppmålingsforretningane vart avbrotne. Delingsløyvet er no gått ut på dato.

Festar har først søkt om å få fortsetta saka og deretter søkt på nytt. Bortfestar har skrive under søknad om deling.

Det vert elles vist til søknad motteken 31.08.2022 samt tilleggsinformasjon motteken 05.09.2022 og 13.09.2022.

Planstatus

Tomtane ligg i uregulert område sett av til bustad i kommunedelplan for Lindås (KDP).

I punkt 2.2 i føresegnene til KDP er det sett krav om at areal sett av til bygg og anlegg skal inngå i reguleringsplan før det mellom anna kan gjevast løyve til deling.

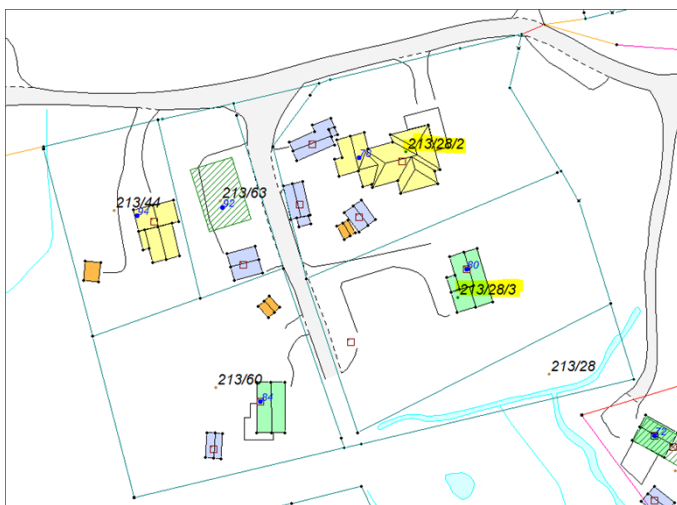
Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering



Frå kommunen sitt kart.

Tomtane er oppmålte.

Veg, vatn og avlaup

Frådeling utløyser ikkje endring i veg, vatn og kloakk. Begge tomtane er knytt til offentleg vatn og kloakk og har godkjent vegtilkomst. Tomtane har tinglyst vegrett.

VURDERING:

Naturmangfaldlova

Kommunen har sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova då det berre er snakk om å gjere om frå festetomt til sjølveigande tomter.

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 tomter som ikkje er eigna til bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering.

Festetomtene skal slik kommunen forstår det innløyast etter reglane i Tomtefestloven §32.

Omgjering av festegrund til grunneigedom krev alltid søknad om løyve etter plan- og bygningslova.

I følgje uttale frå Miljøverndepartementet av 19. mars 2013 går det fram at kommunen ikkje kan nekte omgjering av lovleg oppretta festegrund til grunneigedom. Dette gjeld ved innløyning omfatta av tomtefestelova § 32 tredje ledd. Det gjeld også om omgjeringsplan skulle vere i strid med gjeldande arealplan.

Vilkåret for å få innløynt festetomt etter reglane i Tomtefestelova § 32 utan at kommunen kan nekte omgjering gjeld festetomt med hus og at samtykke til bortfeste vart gjeve på bortfestingstida, eller at det ikkje var trong for samtykke.

Kommunen legg til grunn at samtykke til bortfeste vart gjeve då tomtane vart oppretta. Kommunen vurderer vidare at kravet i føresegnene til KDP punkt 2.2 om at arealet skal inngå i reguleringsplan før det kan gjevast løyve ikkje gjeld for innløyning av festetomter. Og at omsøkte fradeling er i samsvar med gjeldande arealformål og planen elles.

Kommunen vurderer at dei tekniske krava til tomtane er oppfylte og at omsøkt deling er i tråd etablert og godkjent bruk. Grensene for tomtane er etablerte gjennom målebrev datert 28.03.1983.

Det vert gjort merksam på at sjølv om det står fritidsbustad på gbnr 213/28/3 er planformålet bustad og løyve til deling gjeld til bustadformål. Eventuelle nye tiltak på eigedomane må vera i tråd med arealplanformålet.

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til oppretting av nye grunneigedomar på frå gbnr 213/28/2 og gbnr 213/28/3 som omsøkt. Grensene for tomtane vert uendra.

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 offentlig vatn og avlaup, jf. , jf. pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Tilkomst til offentlig 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 offentlig 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.: 22/6421

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.

Kopi til:

Erik Hagesæter	Nedre Eikanger 19	5913	Eikangervåg
----------------	-------------------	------	-------------

Mottakarar:

Bjarte Askeland Norheim	Øvre Kråkenes 79	5152	BØNES
-------------------------	------------------	------	-------