



Vigleik Vabø
Fonnebostvegen 293
5955 LINDÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/948 - 17/26196

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:
14.09.2017

Løyve til frådelling av bustadtomter BK-5, BF-1, BF-2 og BF-3 - gbnr 106/12 Fanebust

Administrativt vedtak. Saknr: 420/17

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.
Søknad om dispensasjon, jf. plan- og bygningslova § 19-1.

Saksutgreiing

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom ved frådelling av om lag 6162 m² frå gbnr. 106/12 i samsvar med godkjent reguleringsplan Fonnebost småbåthamn gnr. 106 bnr. 12 m.fl./planid.: 1263-201205.

Det vert elles vist til søknad motteken 14.03.17 endeleg supplert 01.09.17.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var klar for handsaming den 01.09.17 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. forskrift om byggesak § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Arealet som er søkt frådelt ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Fonnebost småbåthamn gnr. 106 bnr. 12 m.fl./planid.: 1263-201205 er definert som bustad-føremål, eigedomane som er søkt frådelt er merkt med områdekode BK-5, BF-1, BF-2 og BF-3 på gjeldande plankart.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt



Det er henta inn slik førehandsuttale frå Statens vegvesen den 29.08.17:

Fv. 400 Fonnebostvegen

Det kan påregnes tillatelse til å krysse Fv. 400 Fonnebostvegen for fremtidig VA-tilkobling av gnr/bnr. 106/12

Gravesøknad vil bli behandlet etter den til enhver tids gjeldende retningslinjer, og det vil kunne bli stilt ulike krav til gjennomføring, avhengig av planlagt grøftetrasè:

1. Boring under vegbanen vil bli vurdert som et alternativ til graving i fylkesvegen.
2. Karantenetid (forbud mot graving) i minimum 3 år etter nylagt asfaltdekke.

Det er henta inn slik førehandsuttale frå NGIB den 10.05.17:

Uttale ang sløkkjevann i samband med utbygging på Fonnebost, Vabø. Gnr 106, Bnr 12.

Planen for utbygging visar at et skal byggast 7 enheter. Dette er i eit området med lite utbygging og kommer derfor ikkje innunder tett bygd strøk. I slike områder er det ikkje krav om at det skal etablerast brannvanndekning (TEK 10 §-11-17).

Lindås og Meland brann og redning disponerer tankbil.

Det er henta inn slik førehandsuttale frå Teknisk drift, VA-avdelinga den 19.07.17:

Emne: Oversending av søknad til uttale gbnr 106/12 Fanebust

Har sett over dokument i saka. Det er spesielt pkt. 3. i mottakskontroll som er viktig. Det må foreligge ein skriftlig erklæring med Gbnr. 106. 17-18. om rett til etablering av trase og rett til drift og vedlikehald. Denne avtalen skal tinglysast før ein kan starte arbeid med trase for vatn og avløp.

Elles er de jo dei andre punkta som er nemd i mottakskontroll. Bortsett frå dette ser planen ut til å vera grei, det skal vera kapasitet nok på vatn og avløp. Før endeleg godkjenning av teknisk plan, må det leverast inn litt meir detaljer på korleis det skal utførast med kummer osv. spesielt i tilknytingspunkt.

Det er henta inn slik førehandsuttale frå Teknisk drift, VA-avdelinga den 24.08.17:

Emne: Vedkomande kryssing av kommunal veg

Teknisk drift har i dag vore i kontakt med eigar av gbnr 106/12 vedkomande krav om samtykke til å krysse kommunal veg (Kv 1188) med leidningstrasè.

Teknisk drift kan på noverande tidpunkt berre gje ei **uttale** om at eigar av gbnr 106/12 kan pårekne å få graveløyve i kommunal veg for å kunne kople seg på kommunalt leidningsnett.

Teknisk drift kan, på noverande tidspunkt, ikkje gje eit graveløyve da graveløyve har kort gyldighet. Gravesøknad med arbeidsvarslingsplan skal sendast inn av godkjent entreprenør når ein har tenkt å starte opp arbeidet. I graveløyve vil eigar av gbnr 106/12 få ei **mellombels rett** til å ha leidningar i kommunal veg.

Ei mellombels rett betyr at kommunen kan krevje leidningsnett flytta/fjerna ved behov. Leidningseigar vert da ansvarleg for nødvendig flytting/fjerning og må dekke alle kostnader ved slikt arbeid.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det er komnt merknad til omsøkt frådelling frå grunneigar av følgjande eigedomar: Gbnr. 106/142, 106/17-18 og gbnr. 106/8. For merknadar i heilskap og kommentar til desse vert det vist til dokument i saka.

Plassering

Plassering av nye parsellar skal skje i samsvar med tomtedeling som går fram av godkjent reguleringsplan. Alle parsellane som søknaden gjeld ligg i heilskap på eigedom gbnr. 106/12.

Tilkomst, avkøyrsløse, vatn og avløp (VA)

Det er gjeve førehandsuttale om at det er pårekeleg med påkobling til offentlege vass- og avlaupsleidningar, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.

Avtale om framføring av leidningstrase for vass- og avlaupsleidningar fram til påkoblingspunkt offentleg leidningsnett skal vere tinglyst ved søknad om løyve til påkobling. Dette gjeld avtale om rett til føre leidningar over følgjande eigedomar gbnr. 106/12, gbnr. 106/17-18 og gbnr. 106/10.

Det er ikkje dokumentert at parsellane som er søkt frådelt har tinglyste private rettar med omsyn til veg, vatn og avlaup.

Då det i dette høvet er tiltakshavar som eig areal fram til offentleg veg og det ligg føre avtale om rett til etablering og bruk av framtidig veg, vass- og avlaupsleidning over gbnr. 106/12. Vidare er det dokumentert rett til framføring av leidningstrase over gbnr. 106/10 og 106/17-18. Kommunen det difor som tilstrekkeleg at avtale om rettighet til veg, vatn og avlaup for parsellane vert tinglyst ved oppretting av eigedomane i matrikkelen.

Eigedomane er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4. Avkøyrsløse til FV 400 følg av godkjent reguleringsplan.

Tilkomst, vassforsyning og avlaupshandtering synast sikra i samsvar med pbl. §§ 27-1, 27-2 og 27-4.

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.

Nabomerknadar

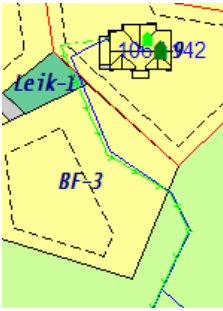
Merknad frå gbnr. 106/17-18 gjeld i høve kryssing av denne eigdommen for framføring av leidningstrase for påkobling til offentleg vass- og avlaupsnett.

Den 31.08.17 er det inngått avtale om slik kryssing mellom heimelshavar av gbnr. 106/17-18 og gbnr. 106/12. For meknad og avtale i heilskap vert det vist til dokument i saka.

Merknad frå gbnr. 106/17-18 synest løyst.

Merknad frå gbnr. 106/142 gjeld godkjenning av VA-rammeplan for planområdet og tilhøve knytt til vass- og avlaupsleidning til gbnr. 106/142. Krav til godkjenning av VA-rammeplan er knytt til rammeløyve for bygging bustadar og fritidsbustadar. Det er gjennom dokumentasjon i saka gjort greie for at det let seg gjere å føre fram leidningstrasé for vass- og avlaup frå feltet til offentleg leidningsnett, og det er gjeve førehandsuttale om at det er pårekeleg med påkobling til offentleg nett.

Ny leidningstrasé rører ikkje ved eigedom gbnr. 106/142 sine leidningar. Nemnde eigedom har etablert vass- og avlaupsleidning over gbnr. 106/12:



Leidningstrasé til gbnr.106/142 kryssar område BF-3 som er søkt frådelt. Det ligg føre regulert byggegrense på området BF-3 som avgrensar bygging av bustad/tiltak på omsøkt frådelt parsell. Ved evt. framtidig bygging på området BF-3 vil gbnr. 106/142 verte nabovarsla.

Sikring av privatrettslege rettar knytt til eigedom er private tilhøve som kommunen ikkje har rett eller plikt til å følgje opp jf. plan- og bygningslova § 21-6.

Det er i grunneigar av gbnr. 106/12 si interesse å vidareføre evt. tinglyste heftelsar på gbnr. 106/12 knytt til gbnr. 106/142 til område BF-3.

Kommunen vurderer at det gjennom dokumentasjon i saka er dokumentert at tilhøve knytt til veg- vatn- og avlaup for dei omsøkt frådelte parsellane er tilstrekkeleg sikra.

Merknad er besvart av heimelshavar av gbnr. 106/12 og synes ivareteke.

Kopi av vedtaket vert sendt heimelshavar av gbnr. 106/142 med klagerett.

Merknad frå gbnr. 106/8 går i hovudsak ut på at det ved nabovarsling i høve frådelling er synt stikk frå vass- og avlaupstrasé inn i område BF-4 og at det i dokument frå rørleggjar er vist til område BF-4.

Område BF-4 er del av gbnr. 106/8, grunneigar er på noverande tidspunkt ikkje interressert i å koble seg på evt. framtidig leidningstrasé.

Søknaden omhandlar ikkje frådelling av område BF-4.

Vi gjev merksam på at aktuell søknad ikkje gjeld etablering av trasé for vass- og avlaupsleidning, slikt tiltak vert søkt om og nabovarsla ved seinare høve.

Merknad er besvart av heimelshavar gbnr. 106/12 og synes ivareteke.

Kopi av vedtak vert sendt heimelshavar av gbnr. 106/8 med klagerett.

Plassering

Plassering av parsellane er vist på situasjonsplan datert 14.03.17. Frådelling skal skje i samsvar med godkjent plankart. Alle parsellane som søknaden gjeld ligg i heilskap på eigedom gbnr. 106/12.

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til oppretting av 4 nye grunneigedomar i samsvar med godkjent reguleringsplan. Frådeling gjeld område synt som BK-5, BF-1, BF-2 og BF-3 på plankartet. Samla areal som vert frådelt er på om lag 6162 m², arealet vert frådelt frå gbnr. 106/12.

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 4 nye grunneigedomar i samsvar med godkjent reguleringsplan.

Frådeling gjeld i samsvar med godkjent plankart og gjeld område synt som BK-5, BF-1, BF-2 og BF-3. Frådeling gjeld eit areal på om lag 6161 m² frå gbnr.106/12 på fylgjande vilkår:

- 1. Parsellane skal frådelast i samsvar med godkjent reguleringsplan og situasjonsplan datert 14.03.17, jf. pbl. § 29-4. Nøyaktig storleik på den einskilde parsell vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.**
- 2. Rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn skal tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.**
- 3. Vegrett over andre sin grunn skal tinglysast, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.**

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.

Vi gjev merksam på at før det vert gjeve mellombels bruksløyve/ferdigattest på evt. framtidige bustadar/fritidsbustadar/campingplass og naust innanfor planområdet så skal det dokumenterast at rekkefølgekrav gjeve i føresegna § 1.3 er oppfylt. Dette gjeld til dømes utbetringar av Fv400 og øvrig teknisk infrastruktur som er nausynt for den einskilde bustad/fritidsbustad/campingplass/naust innanfor planområdet.

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. 17/948.

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.

Bortfall av løyve

Løyvet gjeld i 3 år, jf. plan- og bygningslova § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

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.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Heidi Vabø	Fonnestvegen 285	5955	LINDÅS
Heidi Vabø	Fonnestvegen 285	5955	LINDÅS
Kolbjørn Wallin	Fonnestvegen 285	5955	LINDÅS
Kolbjørn Wallin	Fonnestvegen 285	5955	LINDÅS
Marius Rødland	Steinsvikvegen 16	5955	LINDÅS
Marius Rødland	Steinsvikvegen 16	5955	LINDÅS
Siv Monica Fanebust Miljeteig	Prestebrekka 30	5911	ALVERSUND
Siv Monica Fanebust Miljeteig	Prestebrekka 30	5911	ALVERSUND
Vigleik Vabø	Fonnestvegen 293	5955	LINDÅS

Mottakarar:

Vigleik Vabø	Fonnestvegen 293	5955	LINDÅS
--------------	------------------	------	--------