



Fløssvika Utvikling AS  
Alvervegen 25  
5911 ALVERSUND

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 18/3656 - 19/7729

Saksbehandlar:  
Anne Lise Molvik  
anne.lise.molvik@lindas.kommune.no

Dato:  
08.03.2019

## Løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 195/235 Leiknes

**Administrativt vedtak: Saknr: 145/19**

Heimelshavar:

Søkjar:

Fløssvika Utvikling AS

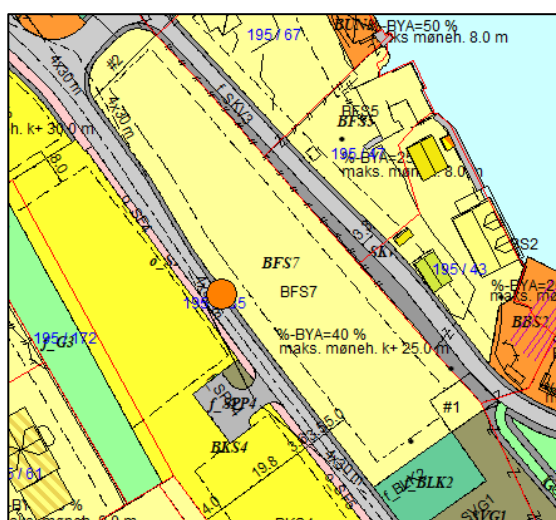
Søknadstype:

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.

### SAKSUTGREIING

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom ved frådeling av ca 700 m<sup>2</sup> frå gbnr 195/235.

Søknaden om frådeling omfatta i utgangspunktet oppretting av 5 nye parsellar frå gbnr 195/235 innanfor føremålsområdet BFS7. På grunn av ulike forhold knytt til søknadsdokumentasjonen vert berre søknad om oppretting av parsell 1 handsama. Det må sendast inn ny søknad for dei andre parsellane.



På parsell 1 er det under oppføring bustad som vart godkjend oppført i vedtak datert 04.07.2018 i arkivsak 18/1108 (skildra som bustad 1). Kjøpar er Ragnhild og Asle Romarheim.

Det vert elles vist til søknad journalført mottatt 29.11.2019 og tilleggsdokumentasjon journalført mottatt 15.02.2019.

### **Sakshandsamingsfrist**

Søknaden var klar for handsaming den 15.02.2019 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. forskrift om byggesak § 7-2 er 3 veker frå denne dato, dvs. 08.03.2019.

### **Planstatus**

Eigedomen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Fløsvika gnr 196 bnr 4 m. fl. med planID 1263-201009, er definert som byggjeområde for frittliggjande småhus (BSF7). Innanfor BFS7 kan det førast opp inntil 5 bustadar. Nye tomtegrenser går ikkje fram av planen.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 40 % BYA.

Tiltaket er vurdert å vera i samsvar med gjeldande plan.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 28.11.2018 som er journalført mottatt 29.11.2018.

Den nye parsellen følgjer føremålsgrensa for BFS7. Avstand frå godkjend bustad på eigedomen og til nabogrensa mot gbnr 195/235 (mot det som er vist som parsell 2) er oppgitt til 1,5 meter.

Det ligg føre erklæring frå eigar av gbnr 195/235 datert 15.02.2019, om at bustad på parsell 1 kan førast opp med ein avstand på 1,0 meter frå grensa.

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløpsløyving i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tiltaket skal knytast til kommunalt VA-anlegg. Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avløp den 24.04.2018 i sak nr. 18/1219.

Den nye parsellen er tilknytt kommunalt VA-anlegg via godkjende private VA-leidningar som er felles for alle bustadane innanfor BSF7 på gbnr 195/235. Det ligg føre erklæring frå eigar av gbnr 195/235 datert 15.02.2019, om at parsellande har rett til å føra fram leidningar over eigedomen og å utføra nødvendig vedlikehald på anlegg for vatn, avløp og overvatn. Alle brukarane pliktar å delta i drift og vedlikehald av anlegget.

### **Tilkomst, avkjørsle og parkering**

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Avkjørsle til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan. Avkjørsle til den nye parsellen er godkjend i byggesaka på eigedomen. Det ligg føre tinglyst avtale som sikrar gbnr 195/235 om vegrett fram til fylkesveg 391. Den nye parsellen må sikrast vegrett over gbnr 195/235.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/garasjeplassering for 2 bilar.

### **Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**

Det er i føresegn 1.3.1 sett krav om rasvurdering ved søknad om rammeløyve. Det er utarbeidd skredfarevurdering av området, jf rapport frå Sweco datert 25.11.2016. Rapporten identifisert eit område, merka 3, i skredrapporten med potensiell skredfare som berører omsøkte tiltak. Følgjande vurdering er gjort for område 3:

*«Bergskjæring på oversiden av veg (figur 6). I bergskjæringen er det avgrensede blokker som kan falle ned. Det er opplyst at det skal byggjes en garasje inn i skjæringen (10x10 meter). I forkant av sprengningsarbeidet må bergskjæringen renskes. Etter at sprengningsarbeidet er utført, må stabiliteten i nye bergskjæringar vurderes av ingeniørgeolog.»*

### **VURDERING**

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak etter pbl § 20-2, jf pbl § 20-1 første ledd bokstav m). Det føl vidare av pbl § 26-1 at oppretting/endring 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.

Eigedomen gbnr 195/235 er i reguleringsplanen avsett til byggjeområde for bustadar. Det er godkjend oppført 5 bustadar og ein garasje under bakknivå på eigedomen. Nye tomtegrenser går ikkje fram av reguleringsplanen.

Søknaden gjeld oppretting av ny grunneigedomen med påståande bustad som er under oppføring. Frådelinga er vurdert å vera i samsvar med gjeldande plan. Parsellen har tilstrekkeleg uteopphaldsareal og areal for parkering. Tilkomst, vatn og avløp er vurdert å vera tilfredsstillande sikra.

Krav til avstand mellom byggverk og nabogrense følgjer av § 29-4 i plan- og bygningslova og skal som hovudregel ikkje vera under 4 meter. Kommunen kan likevel godkjenna at byggverk vert plassert nærmare nabogrensa når eigar av naboeigedom har gitt skriftleg samtykke, jf pbl § 29-4 bokstav b).

Avstandsbestemmelsen i pbl § 29-4 skal i hovudsak ivareta omsynet til brannvern og trongen for å sikra lys, luft og ein viss avstand mellom bygg. Parsellen si grense mot nordvest vil verta plassert med ein avstand på 1,5 meter frå bustaden som er godkjend oppført på eigedomen.

Kommunen vurderer i dette tilfelle å kunne godkjenna plasseringa slik det er søkt. Det er i vurderinga lagt vekt på at den omsøkte plasseringa vil gje ein positiv effekt i forhold til solforhold då bustaden er orientert mot nordaust og at avstand mellom bustad 1 og bustad 2 er 8,0 meter slik at brannvernomsyn er ivareteke. Grunneigar har gitt skriftleg samtykke.

Den nye parsellen må sikrast vegrett over gbnr 195/235 før oppmålingsforretning kan gjennomførast.

### **Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**

Sikringstiltak i samsvar med skredvurderinga er vurdert og prosjektert i byggjesaka for bustaden på eigedomen.

### **Konklusjon**

Kommunen gjev løyve til oppretting av ny grunneigedom på ca. 700 m<sup>2</sup> frå gbnr. 195/235.

## **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 på om lag 700 m<sup>2</sup> frå gbnr. 195/235 på følgjande vilkår:

- Parsellen skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 28.11.2018 som er journalført mottatt 29.11.2018, jf. pbl. § 29-4.

Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

- Rett til å føre vass- og avløpsleidningar over andre sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Den nye parsellen må sikrast vegrett over gbnr 195/235 før oppmålingsforretning kan gjennomførast.

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.

### **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 høvt til å klaga på vedtaket vera nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

### **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.

### **Oppmåling**

Saka vert oversend Geodata avdelinga. 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

Anne Lise Molvik  
rådgjevar

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

**Kopi til:**

Fløssvika Utvikling AS

Alvervegen 25

5911

ALVERSUND

**Mottakarar:**

Fløssvika Utvikling AS

Alvervegen 25

5911

ALVERSUND