



Geir Styve  
Hjelmåsen 37  
5915 HJELMÅS

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 20/7219 - 20/21365

Saksbehandlar:  
Ingrid Bjørge Pedersen  
ingrid.bjorge.pedersen@alver.kommune.no

Dato:  
27.04.2020

## Løyve til fradeling - gbnr 202/3 Hjelmås

**Administrativt vedtak:**      **Saknr: 441/20**

Heimelshavar:

Søkjær:

Søknadstype:                      Søknad om oppretting av ny grunneigedom.  
Søknad om dispensasjon.

### 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 1372 m<sup>2</sup> frå gbnr.202/3 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan motteke her 16.03.2020 og i samsvar med gjeldande reguleringsplan, jf. pbl. § 29-4.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
- Eventuell rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast seinast samstundes med oppmålingsforretninga, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Eventuell vegrett over andre sin grunn må tinglysast seinast samstundes med oppmålingsforretninga, 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.

### Saksutgreiing

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom ved frådelling av om lag 1372 m<sup>2</sup> frå gbnr. 202/3. Arealet inngår i reguleringsplan for Helleåsen og er identifisert som tomt nr. 5.

Gbnr. 202/3 er i matrikkelen registrert med eit areal på om lag 333 mål før omsøkt deling.

Det vert elles vist til søknad mottoken 16.03.2020.

### **Planstatus**

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Helleåsen plan-id 1263-20071903 er definert som bustadområde.

Rekkjefølgekrav i reguleringsplan

Vi synar til rekkjefølgekrav §§ 0.3 og 2.1.1.1:

*«Rekkjefølgekrav for utbygging (Plan-og bygningslova §12-7) Fylkesveg 391 skal vera utbetra etter § 2.1.2 i føresegna.*

*Utbyggjar får byggja ut dei 8 første bueiningane før rekkjefølgekravet gjeve i føresegnene § 2.1.1.1 vert gjort gjeldande. Ved bygging i område sett av til einebustader vil det i tillegg vera høve til å byggja sekundærbustad innanfor rekkjefølgekravet.*

*Fylkesvegen skal vera ferdig før det vert gjeve rammeløyve for oppføring av nye husvære utover det som det er gjev løyve til av husvære før rekkjefølgekravet slår inn.»*

Talet bueiningar som er syna til i føresegn 2.1.1.1 er no utvida til 16 bueiningar. Feltet er per no utbygga med 12 bueiningar og det vil si at det står att 4 bueiningar før det vert sett krav til utbetring av fv 391. Sidan det er fleire ubebygde tomter innanfor planområdet, og det er opna opp for sekundær bueining i eksisterande bustader vil det ikkje vere ei garanti for at tomta kan utbyggast. Tomta som er søkt delt i frå er vurdert å vere i samsvar med gjeldande reguleringsplan, men kan verte råka av rekkjefølgekravet før det kan gis løyve til oppføring av ny bueining på omsøkte tomt.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan motteke her den 16.03.2020.

### **Vatn og avløp (VA)**

Det er søkt om og gjeve løyve til felles vass- og avlaupsanlegg for området i sak 14/1712. Det vert sett krav til at omsøke tomt koplars seg på dette anlegget.

### **Tilkomst, avkøyrsløse og parkering**

Avkøyrsløse til offentleg veg er godkjent for reguleringsplan Helleåsen. Avkøyrsløse for eigedomen er syna med pil på godkjente reguleringsplan og må difor søkjast om før den kan etablerast.

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

Søkjjar 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 har sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen.

Kommunen finn ikkje at tiltaket 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.

Slik det går fram både av søknad om innsendte kart gjeld dette frådeling i samsvar med gjeldande reguleringsplan for Helleåsen plan-id 1263-20071903. Området har godkjent løysing for teknisk infrastruktur og veg er etablert fram til framtidig eigedom. Det vert etablert ei fritt omsetteleg eigedom som saman med de resterande ubebygga eigedomane er bunde opp mot rekkjefølgekrava og de rammene som no er satt.

Reguleringsplana legg rammene for terrenghandsaming, slik at omsøkte tomt skal utarbeidast i samsvar med etablerte terrengnivå og vegnivå.

### **Konklusjon**

Kommunen gjev løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 1372 m<sup>2</sup> frå gbnr.202/3.

### **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.
- Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1.
- 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.
- Vilkåra for dispensasjon må vere oppfylt før kommunen kan gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-2, men kommunen bør ikkje gi dispensasjon viss ei statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt om søknaden.
- Kommunen kan sette vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- 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.
- Delegerert 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 klagt 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. 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.

### **Til orientering**

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik  
Avdelingsleiar

Ingrid Bjørge Pedersen  
Rådgjevar

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

### **Vedlegg:**

Tillegsinformasjon

### **Mottakarar:**

Geir Styve

Hjelmåsen 37

5915

HJELMÅS