



Furefjellet Invest AS
Myrtveitvegen 39
5919 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/18501 - 21/745

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

Dato:
07.01.2021

Løyve til deling - gbnr 322/16 Mjåtveit

Administrativt vedtak: Saknr: 017/21

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 3900 m² frå gbnr.322/16 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 27.05.2020, jf. pbl. § 29-4.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
- Rett til framføring av vatn og avlaup over gbnr 322/16 må tinglysast seinast samstundes med oppmålingsforretninga, jf. pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Rett til bruk av privat veg på gbnr 322/16 må tinglysast seinast samstundes med oppmålingsforretninga, jf. pbl § 27-4.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom ved frådelling av ein parsell på om lag 3900m² frå gbnr. 322/16. På parsellen er det under oppføring ny bustad og garasje som erstatning for gamal bustad. Løyve til riving og oppføring av ny bustad med garasje er gjeve i administrativt vedtak 001/20 den 08.01.2020.

Det vert elles vist til søknad motteken 25.11.2020 . Samt supplerings av opplysningar motteke 16.12.2020.

Planstatus

Parsellen som vert søkt frådelt ligg i uregulert område som er sett av til framtidig byggjeområde i kommunedelplan for Meland. Området er under områderegulering. I føresegnene til kommunedelplanen punkt 1.2.1 er det sett krav til reguleringsplan før det kan gjevast løyve til oppretting av ny grunneigedom, frådelling.

I punkt 2.1.1.a i kommunedelplanen er det opna for at det kan gjevast fritak frå krav om reguleringsplan på visse vilkår. Søklar har i tillegg dokumentasjon til søknaden motteken 16.12.2020 søkt om fritak frå krav om reguleringsplan.

2.1.1a Ved fortetting i område for bygg og anlegg, som i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan, og småbåthamn / flytebyggje, kan det gjevast fritak frå kravet om reguleringsplan etter kap. 1.2 når følgjande vilkår er innfridd, jf. pbl § 11–10 nr. 1:

- Nye tiltak kan knyte seg til eksisterande infrastruktur jf. pbl § 11–10.nr 1
- Nye tiltak er tilpassa eksisterande busetnad når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting, jf. pbl § 11–10.nr 2

Det same gjeld for tiltak som ikkje medfører fortetting men som krev ansvar etter pbl § 20–3.

Fortetting inneber etablering av ny(e) eining(ar) / bueining(ar). Unntak frå plankravet gjeld ikkje ved fortetting med meir enn 2 naust, 3 bueiningar, 3 fritidsbustader (einingar) eller 8 båtplassar, jf pbl § 11–10 nr. 1. Definisjonen av bueining følgjer matrikkellova, knytt til adresseeining, jf matrikkellova § 21 og matrikkelforskrifta § 50.

Utsnitt av reguleringsføresegnene til kommunedelplan for Meland.

Omsøkte frådelling er i samsvar med føremålet men det må vurderast om det kan gjevast fritak frå krav om reguleringsplan jf. Punkt 1.2.1 og 2.1.1.a. i kommunedelplan for Meland.

Uttale frå annan styresmakt

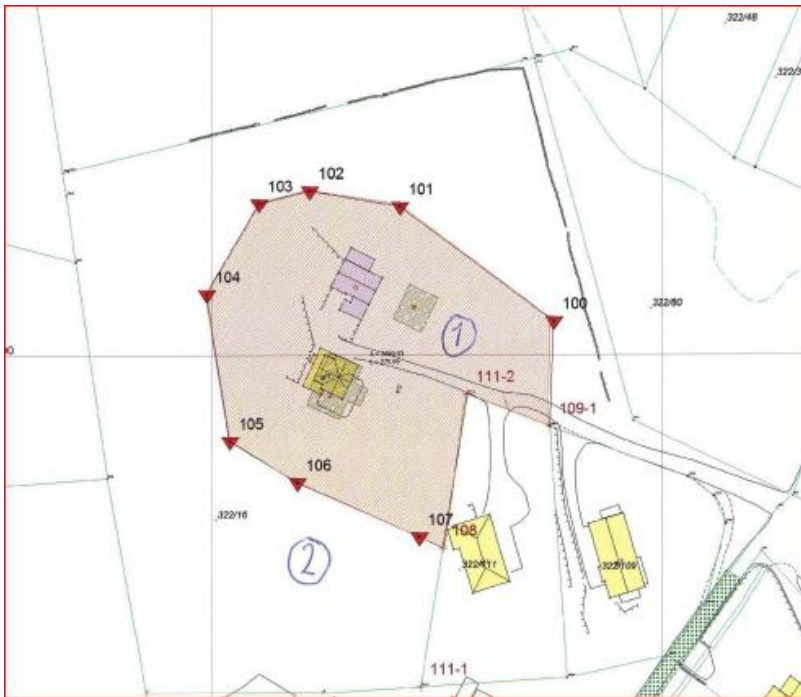
Søknaden er lagt fram for planavdelinga i kommunen for uttale i samband med vurdering om det kan gjevast fritak frå krav om reguleringsplan. Planavdelinga har ingen merknader til at det vert gjeve fritak. Men påpeikar at endeleg vedteken plan kan få innverknad på parsellen som no vert søkt frådelt.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 27.05.2020.



Utsnitt av situasjonsplanen. Søknaden gjeld parsell 1.

Veg, vatn og avlaup

Bustad på omsøkt parsell nyttar eksisterande veg, vatn og avlaup. Søknaden utløyser ikkje endring i desse tilhøva. Ved utbygging av restarealet på gbnr 322/16 må veg, vatn og avlaup løysast gjennom pågåande reguleringsplan.

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

Flom, skred og andre natur- og miljøforhold

Det er ikkje avdekkta tilhøve som er til hinder for oppretting av ny grunneigedom. Ein har mellom anna sjekka arealet mot NVE sine aktsomhetskart.

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.

Vurdering av søknaden

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspiktig 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.

Det vart først søkt om frådelling av restarealet, parsell 2. Dette ville utløyse krav om reguleringsplan jf. punkt 1.2.1 i føresegnene til kommunedelplan for Meland (tidlegare kommuneplan). Søkjar har derfor endra søknaden til å gjelda søknad om frådelling av parsell 1 som er «tunet» rundt bygningane på gbnr 322/16. Søkjar ber om fritak frå krav om

reguleringsplan med følgjande grunngeving:

Grunngeving av delingssøknad:

Bustaden på omsøkt parsell bruker eksisterande veg vatn og avlaup, og rivning av eksisterande bustad og oppføring av ny og kjem inn under følgande «for tiltak som ikkje medfører fortetting men som krev ansvar etter pbl § 20-3.» Den nye bustaden stetter også punkt 2. «Nye tiltak er tilpassa eksisterande busetnad»

Me meiner difor at søknad om deling er innafor krava til at det kan gjevast fritak fra kravet om reguleringsplan.

Restarealet (Parsell 2) blir ein del av Områdeplanen for Mjåtveitstø-Dalstø som er under arbeid og søkjar er klar over at krava i kommunedelplanen for Meland gjeld her.

I utgangspunktet er det uheldig med oppretting av ny bustadtomt medan planarbeid pågår. Løysing for veg og annan infrastruktur samt arealformål kan verta endra i høve til slik det er i dag. Søkjar, som også er den private deltakaren i det privat-offentlege planarbeidet for området, må vera klar over at pågåande områdeplanregulering kan få betyding for eigedomen.

Kommunen vurderer at omsøkte frådelling av parsell 1 til bustadtomt er i samsvar med gjeldande arealføremål og planen elles. Det vert gjeve fritak frå krav om reguleringsplan med grunngeving at tiltaket fell inn under punkt 2.1.1.a og oppfyller vilkåra for fritak, og fordi eigedomen alt er bebygd. Tiltaket skal nytte seg av eksisterande infrastruktur, det er gjeve løyve til riving og oppføring av ny bustad med garasje som er tilpassa eksisterande busetnad.

Den nye grunneigedomen må sikrast vegrett og rett til å ha vass- og avlaupsleidningar over gbnr 322/16. Erklæring om slike rettar må leggjast fram for tinglysing samstundes som ny grunneigedom vert oppretta.

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 3900m² frå gbnr.322/16.

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.
- Vilråa 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.

- 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. matrikelloa § 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 grunnjevast.

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.: 20/18501

Med vennleg helsing
Alver kommune, Kart og oppmåling

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Kjartan Medaas
avdelingsingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonskart

Mottakarar:

Furefjellet Invest AS

Myrtveitvegen 39

5919

FREKHAUG