

Alver kommune  
Avd. byggesak / oppmåling

**Arkoconsult AS**  
Postboks 103  
5291 Valestrandsfossen  
Telefon: 56 39 00 03  
Telefaks: 56 19 11 30  
E-post: [post@arkoconsult.no](mailto:post@arkoconsult.no)  
[www.arkoconsult.no](http://www.arkoconsult.no)

Deres ref:

Vår ref:  
Merethe Svarstad

Dato:  
08.01.2021

### **Søknad om fradeling av areal fra gbnr. 126/3 i Alver kommune.**

På vegne av hjemmelshaver sender vi herved inn søknad om fradeling av nausttomt fra gbnr. 126/3 i Alver kommune. Nausteiendommen skal sammenslås med den fradelte boligeiendommen, se vedlagte vedtak for den fradelte boligeiendommen. Bakgrunnen for fradelingen er at det ved en inkurie ble uteglemt å fradele nausttomten når man fradelte boligeiendom fra landbrukseiendommen. Gården som skal overta jordbrukseiendommen har allerede naust og ønsker dermed ikke å overta nausteiendommen som en del av salget.

Hjemmelshaver er Mongstad Vekst AS.

Fra gbnr. 126/3 skal det fradeles et areal på 78,7 m<sup>2</sup>, se vedlagt fradelingsplan. Eiendommen er i dag på ca 378 622,9 m<sup>2</sup>. Eiendommen er ikke målt opp i tråd med vedtak om fradeling for boligeiendommen på grunn at man avventer oppmåling til man har fått fradelt nausteiendommen og kan gjøre det samtidig. Vi ber om at Kjell Rune Standal får tilordnet denne saken på oppmåling ettersom han allerede er tildelt fradelingssaken for boligeiendommen.

Etter fradelingen blir arealfordelingen som følger:

Eksisterende gbnr ca: 378 622,9 m<sup>2</sup>.  
Nytt bruksnummer (fradelt areal): 78,7 m<sup>2</sup> som skal sammenslås med boligeiendommen.

Under vedlegg Q-1 ligger avtalen om kjøp mellom Mongstad Vekst AS og eiere av gårdsbruket som skal overta landbruksarealet i forbindelse med fradeling av gårdsbygningene. I denne avtalen er også rettigheter (servitutter) angående avløp, vei og adkomst i forbindelse med vedlikehold sikret.

#### **1. Planstatus:**

Eiendommen er uregulert. Kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad (planid 1263-200905) gjelder for området. Eiendommen er satt av til LNFR-formål.

#### **2. Naboforhold:**

Tiltaket er nabovarslet via Altinn ( Norkart sin løsning). Det foreligger ingen merknader.

### 3. Dispensasjon:

Det er innvilget dispensasjon fra LNF-formålet og avstand til sjø, se vedlagte vedtak (I-1).

### 4. Utnyttingsgrad:

Tiltaket er innenfor 20% BYA og 400 m<sup>2</sup> BRA jf. Kommuneplanens pkt 5.6 andre ledd. Som gjelder for LNF ved søknad om dispensasjoner. Totalt har bygningsmassen en BYA på ca 280 m<sup>2</sup>.

Kommuneplanen sier at areal (BYA) ikke bør overstige 20 %. Samlet bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus bør ikke overstige 400 m<sup>2</sup>.

Boligeiendommen vil få en utnyttingsgrad på ca 10,59 % BYA ( 280 m<sup>2</sup> BYA + 36 m<sup>2</sup> ( 2 parkeringsplasser)/ tomterareal 2985\*100= 10,59%). Det er usikkert hvor stort selve naustet er, men dersom man legger til grunn at eiendomsgrensen går rundt naustet vil størrelsen bli 78,7 m<sup>2</sup>. Totalt med nausteiendommen vil utnyttingsgraden da bli på ca 12,88 % BYA.

Det foreligger ikke sikre kilder på størrelse på alle bygninger på eiendommen for nøyaktig BRA, men ettersom dispensasjon er godkjent for fradeling og det ikke søkes om ny bebyggelse legger vi til grunn at utnyttelsesgraden uansett er innefor det aksepterte. KPA legger dessuten opp til en skjønnsmessig vurdering ettersom det ikke er satt et maksimumskrav med at utnyttingsgraden «skal» være under 400 m<sup>2</sup> BRA, men at den «bør» være under 400m<sup>2</sup>.

Det gjenstående arealet skal være tilleggsareal til gbnr 126/4 og det vil ikke medføre noen endring i utnyttingsgrad, uteoppholdsareal, parkering eller vann og avløp.

### 5. Vann og avløp:

Nausteiendommen er ikke tilknyttet vann og avløp, og skal heller ikke kobles til.

### 6. Avkjørsel, vei og parkering:

Tiltaket medfører ikke endret bruk av avkjørsel eller økt bruk av avkjørsel til eiendommen ettersom nausttomten skal sammenslås med boligeiendommen som allerede har godkjent bruk av avkjørsel. Naustet er heller ikke avhengig av parkering ettersom det er gåavstand fra boligeiendommen til naustet. Det står i jordskiftesak at nausttomten har vegrett slik at naustet er sikret tilkomst fra hovedveien, se vedlagte vedlegg Q-2.

### 7. Uteoppholdsareal:

Etter KPA 5.6 andre ledd bør det være et minste uteoppholdsareal (MUA) på 200 m<sup>2</sup> per boenhet. Tomten vil etter fradelingen og sammenslåing med boligeiendommen bli på rundt 3063,7 m<sup>2</sup>, og det vil dermed være gode arealer på over 200 m<sup>2</sup> rundt på tomten som kan benyttes til uteoppholdsareal.

### 8. Vurdering etter jordlova:

Det er gitt tillatelse etter jordlova i administrativt vedtak (saksnummer: 1617/20).

Med vennlig hilsen/Best Regards

*Merethe Svarstad*

**Merethe Svarstad**  
**Jurist, Byggesak**

Sentralbord: +47 56390003 | Mobil: +47 99008373

Fax: +47 56191130

Epost: [merethe@arkoconsult.no](mailto:merethe@arkoconsult.no)

 **arkoconsult**  
Arkoconsult AS