

Fløssvika Utvikling AS
Alvervegen 25
5911 ALVERSUND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/3917 - 21/49530

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

Dato:
03.09.2021

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

Administrativt vedtak: Saknr: 803/21

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 1918m² frå gbnr 195/235 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 28.04.2021, jf. pbl. § 29-4.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedsregistrering jf. pbl § 21-9.

Saksutgreiing

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom ved frådeling av resterande del av område BFS7 på om lag 1918m² frå gbnr. 195/235.

Det vart opprinneleg søkt om oppretting av 5 nye parsellar frå gbnr 195/235 innanfor formålsområde BFS7. På grunn av ulike forhold knytt til søknadsdokumentasjonen vart det i sak 18/3656 berre gjeve løyve til oppretting av gbnr 195/252. Det er no søkt på nytt der det er oppgjeve at parsellen skal seksjonnerast i 4 eigarseksjonar. Det er 2 bustadhus under oppføring på parsellen.

Det vert elles vist til søknad motteken 28.04.2021 og situasjonsplan datert 28.04.2021.

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. Det ein ny bustad på gbnr 195/252 er oppført. Nye tomtegrenser går ikkje fram av planen. Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 40 % BYA.

Omsøkte frådelling er i samsvar med føremålet og elles vurdert å vera i samsvar med gjeldande plan.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Dispensasjon

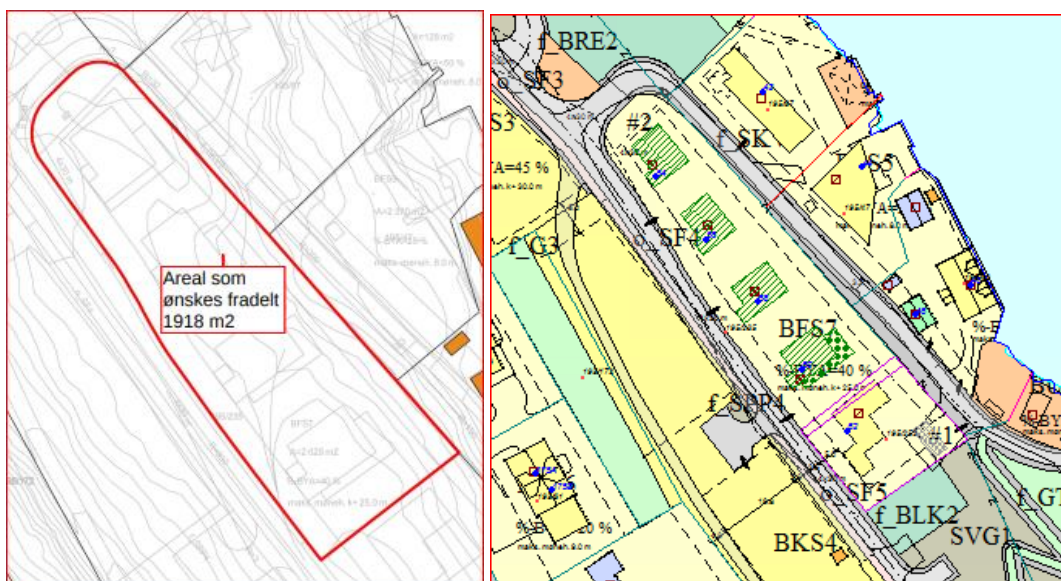
Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 28.04.2021.



Utsnitt av situasjonsplanen

Utsnitt av reguleringsplanen

Den nye parsellen følgjer føremålsgrensa for BFS7 med uttak mot gbnr 195/252. Her vart det ved oppretting av eigedomen gjort ein feil slik at grensa kom for lang søraust. Denne grensa vert no retta opp til å gå 1.5 meter frå veggjen på bustadhuset på eigedomen. Dette er i samsvar med søknad om oppretting og delingsløyvet.

Det ligg føre erklæring frå eigar av gbnr 195/235 datert 15.02.2019, om at bustad på gbnr 195/252 kan førast opp med ein avstand på 1,0 meter frå grensa.

Veg, vatn og avlaup

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 parsellane 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.

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg i samsvar med pbl. § 27-4. Avkøyrsløse til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan. Det ligg føre tinglyst avtale som sikrar gbnr 195/235 om vegrett fram til fylkesveg 391.

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 skredfarevurding av området, jf rapport frå Sweco datert 25.11.2016. Rapporten identifisert eit område, merka 2, i skredrapporten med potensiell skredfare som kan berøre omsøkte tiltak. Følgjande vurdering er gjort for område 2:

«Skråning opp mot eksisterende bebyggelse øst for området (figur 5). Her er det observert blokker som kan komme ned. I tillegg er skråningen bratt og består av løsmasser, slik at jordskred kan forekomme også her. Dersom det skal gjøres tiltak innenfor markert område må geotekniske vurderinger gjøres.»

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 søknadspliktig tiltak etter pbl § 20-2, jf pbl § 20-1 første ledd bokstav m). Det føl vidare av pbl § 26-1 at 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 tomstar 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 bakkenivå på eigedomen. Nye tomtegrenser går ikkje fram av reguleringsplanen.

Søknaden gjeld oppretting av ny grunneigedom med 2 bustader under oppføring. Frådelinga er vurdert å vera i samsvar med gjeldande plan. Tanken til søkjar er å seksjonere bygga som er under oppføring samt 2 til. Vurdering av om parsellen har tilstrekkeleg uteopphaldsareal og utnyttingsgrad til oppføring av totalt 4 bustadar må gjerast i samband med søknad om dei siste bustadane.

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 søraust vil verta plassert med ein avstand på 1,5 meter frå bustaden på gbnr 195/252.

Kommunen har i delingssaka for oppretting av gbnr 195/252 godkjent at grensa vert plassert med ein avstand på 1,5 meter frå bustaden.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Eventuelle sikringstiltak i samsvar med skredvurderinga må vurderast i byggesakene. Elles vurderer kommunen at det i utgangspunktet er vurdert i reguleringsplanprosessen. Det er ikkje snakk om å gjera tiltak innanfor markert område i samanheng med oppføring av bustadane.

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 1918m² frå gbnr 195/235.

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.
- 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 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 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.: 21/3917

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Kjartan Medaas
avdelingsingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Skisse fradeling

Mottakarar:

Fløssvika Utvikling AS

Alvervegen 25

5911

ALVERSUND