



Geir Styve  
Hjelmåsen 37  
5915 HJELMÅS

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 21/8193 - 21/77663

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

Dato:  
23.11.2021

## Løyve til frådelling av tomt 3 - gbnr 202/3 Hjelmås

**Administrativt vedtak: Saknr: 1241/21**

### 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 1000 m<sup>2</sup> frå gbnr.202/3 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan motteke her 23.09.2021 og i samsvar med gjeldande reguleringsplan, jf. pbl. § 29-4.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
- 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.
- 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 1000 m<sup>2</sup> frå gbnr. 202/3. Arealet inngår i reguleringsplan for Helleåsen og er identifisert som tomt nr. 3.

Gbnr. 202/3 er i matrikkelen registrert med eit areal på om lag 330 mål før omsøkt deling.

Det vert elles vist til søknad motteken 23.09.2021.

## 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 rekkjefølgjekravet 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 rekkjefølgjekravet.*

*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 rekkjefølgjekravet slår inn.»*

Talet bueiningar som er syna til i føresegn 2.1.1.1 er i vedtak saknr 073/19, arkivsak 19/409 datert 19.06.2019, 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 tomte kan utbyggast. Tomte 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

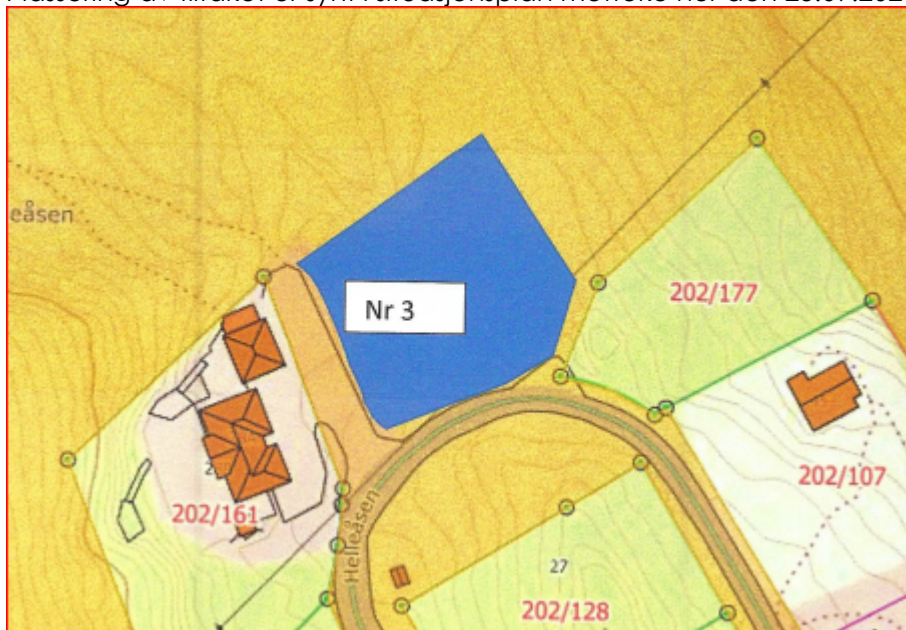
Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

## Nabovarsel

Tiltaket er ikkje nabovarsla då det er ingen andre eigedomar som grenser direkte til omsøkte tomt. Det vert gjeve fritak frå nabovarsling med heimel i Pbl. § 21-3 2.ledd.

## Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan motteke her den 23.09.2021.



Utsnitt av situasjonsplanen

### **Veg, vatn og avløp**

Avkøyrsløse til offentlig 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.

Eigedommane innanfor planområdet skal knytast til offentlig VA-anlegg. 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 koplar seg på dette anlegget.

Søklar og eigar av gbnr 202/3 skriv i vedlegg til søknaden at tomta har rett til tilkopling for veg, vatn, avløp, straum og fiber. Det er ikkje dokumentert at parsellen som er søkt frådelt har naudsynte private rettar med omsyn til veg, vatn og avlaup. Då det i dette høvet er tiltakshavar som delar frå og står oppført som kjøpar av den aktuelle parsellen, vurderer kommunen det som tilstrekkeleg at avtale om rettighet til veg, vatn og avlaup for parsellane ligg føre for tinglysing seinast ved oppmålingsforretning.

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

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

Det er ikkje avdekka tilhøve som er til hinder for frådelinga. Ein har mellom anna sjekka arealet mot NVE sine aktsomhetskart og legg elles til grunn at dette er vurdert i reguleringsplanprosessen.

### **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/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.

Slik det går fram både av søknad og innsendt 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 ein fritt omsetteleg eigedom som saman med dei resterande ubebygde eigedomane er bunde opp mot rekkjefølgekrava og de rammene som no er sett.

### **Konklusjon**

Kommunen gjev løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 1000 m<sup>2</sup> frå gbnr.202/3 som omsøkt.

### **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 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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 21/8193

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:**

Situasjonskart

### **Mottakarar:**

Geir Styve

Hjelmåsen 37

5915

HJELMÅS