



Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/8919 - 21/79419

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

Dato:
24.11.2021

Løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 424/148 Bø

Administrativt vedtak: Saknr: 1264/21

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 1800 m² frå gbnr 424/148 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 11.04.2021, 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 til offentleg anlegg må tinglysast seinast samstundes med oppmålingsforretninga, jf. pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Rett til veg fram til offentleg veg må tinglysast seinast samstundes med oppmålingsforretninga, jf. pbl §§ 27-1 og 27-2.

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 bustadtomt frå gbnr 424/148. Parsellen er oppgjeve til å vera om lag 1800m².

Søkjær er Arkoconult as på vegne av eigar Truls Stevnebø.
Det vert elles vist til søknad motteken 20.10.2021 og situasjonskart datert 11.04.2021.

Planstatus

Gbnr 424/148 ligg i uregulert område og er sett av til eksisterande bustadområde i kommunedelplan for Radøy, KDP.

I KDP er det krav om at område sett av til bygg og anlegg etter plan- og bygningslova skal inngå i reguleringsplan før det kan gjevast løyve til oppretting av ny grunneigedom. Men i punkt 3.1.1 i føresegnene til KDP er det opna for fortetting av kvart bustadområde med inn til to bueiningar utan krav til reguleringsplan. Fortettinga kan gjerast på visse vilkår.

Dispensasjon

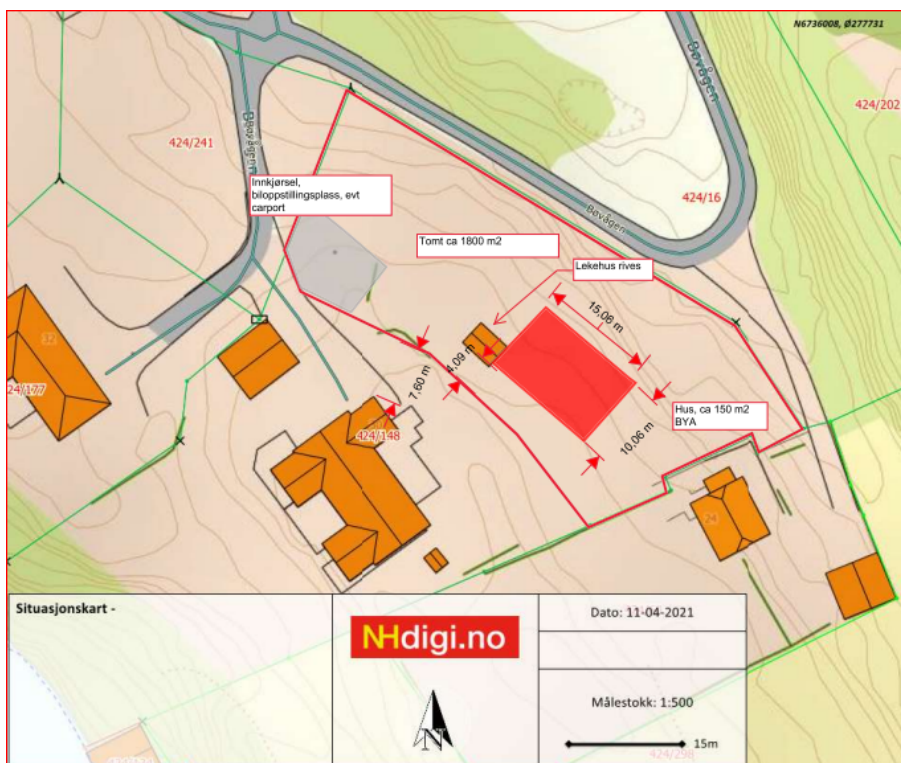
Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Nabovarsel

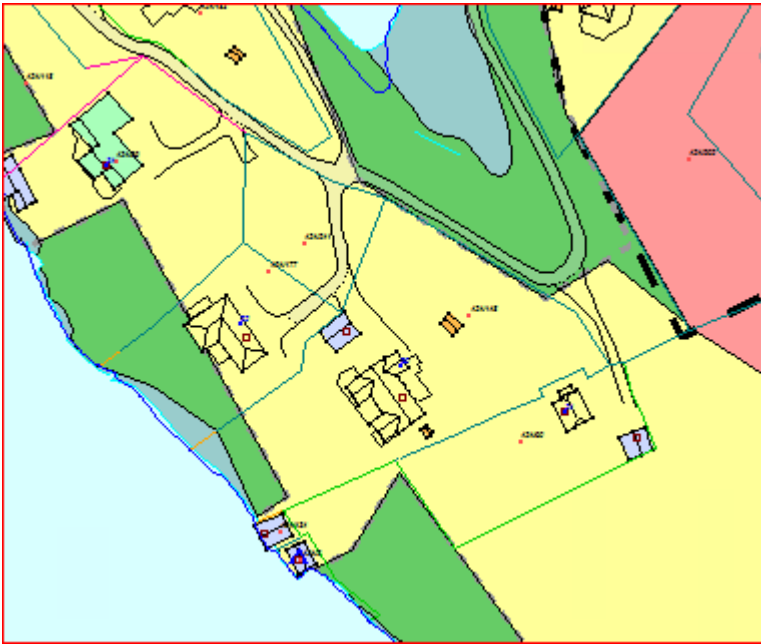
Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 11.04.2021.



Utsnitt av situasjonsplanen



Utsnitt kommunedelplanen

Avstand frå omsøkt parsell til Hordbø kyrkje er omlag 64 meter.

Veg, vatn og avlaup

Eigedomen er tilknytt offentleg vatn via private stikkleidningar. Eksisterande vassleidningar har i følge søkjar tilstrekkeleg kapasitet til å kunne forsyne éi ekstra bueining. Det er henta inn førehandsuttale for tilknytning til offentleg vassleidning. Ny parsell er sikra rett til å ha liggande private stikkleidningar over annan grunneigedom.

Det er henta inn førehandsuttale for avlaupsløysing. «Alver kommunen stadfestar med dette at avløpsløysing med tilstrekkeleg dimensjonert slamavskiljar og tett leidning til sjø er ei løysing som kommunen kan godkjenne for eigedomen denne eigedomen.»

Det er i sak 21/4887 den 10.06.2021 gjeve løyve til utvida bruk av eksisterande avkøyrsløysing til kommunal veg for éi ny bueining. Ny parsell er sikra vegrett over annan grunneigedom fram til kommunal veg.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er ikkje avdekkja tilhøve som er til hinder for arealoverføringa. 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

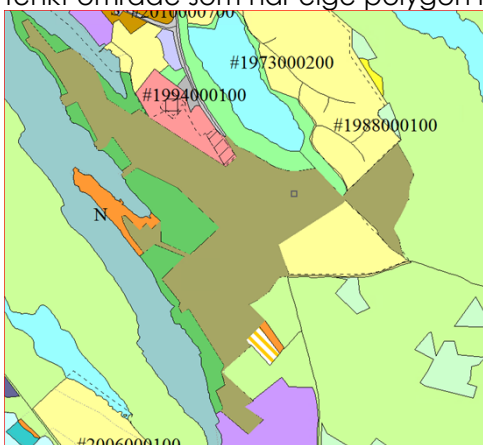
Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak. Oppretting/ending av eigedom må ikkje skje på ein slik måte at det oppstår forhold i strid med lova, forskrift, vedtekt

eller plan, eller slik at det vert oppretta tomtar som ikkje er eigna til bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering.

Rekvirent har lagt fram erklæring om rett til framføring av veg, vatn og avlaup over naboeigedomane. Desse erklæringane må leggjast fram for landmålar og tinglysast seinast samstundes med oppretting av ny grunneigedom.

Rekvirent har lagt fram utgreiing om bygd areal både på avgjevar- og ny grunneigedom. Utgreiinga viser at utnyttinga av eigedomane vil vera innanfor maksimal tillat grense på 25% sett i KDP. Også kravet til uteoppfallsareal på minimum 200m² er dokumentert oppfylt.

Punkt 3.1.1 i føresegnene til KDP opnar for fortetting av kvart bustadområde regulert til eksisterande bustader med inn til to bueiningar utan krav til reguleringsplan. Etter dialog med avdeling for Plan og Analyse i Alver kommune har ein kome fram til at med område er her tenkt område som har eige polygon i kartet.



Gjeldande område.

Fortettinga kan gjerast på følgjande vilkår:

- Eksisterande tilkomstveg og avkøyrsløse til offentleg kan nyttast.
- Eigedomen er sikra tilgang til vatn og har avlaupsanlegg som stettar dei krav som gjeld i dag. Ved etablering av nytt privat avlaupsanlegg eller framføring av leidningsnett til offentleg avlaupsanlegg skal også eksisterande bustad kopløst til anlegget.
 - På større eigedomar skal dei nye bustadeigedomane plasserast nært til eksisterande bustadhus for å oppnå effektiv arealbruk, og unngå oppdeling av areal og restareal som ikkje kan nyttast tenleg. Det skal utarbeidast ein samla situasjonsplan for heile den opphavlege eigedomen før det vert gjeve løyve til oppretting av nye eigedomar eller løyve til oppføring av nye bustader.
 - Nye tiltak skal tilpassast eksisterande busetnad når det gjeld høgde, volum og estetikk.

Parsellen ligg utanfor byggegrense mot sjø sett i KDP.

Etter det sakshandsamar kan finna ut er det innan for området bygd eit nytt bustadhus i planperioden 2011 – 2023. Administrasjonen vurderer at vilkåra for å oppretta ein ny grunneigedom innanfor området er oppfylte.

Administrasjonen vurderer at omsøkte frådelling av parsell av gbnr 424/148 til bustadformål er i samsvar med gjeldande arealformål og planen elles. Vi gjer merksam på at vilkåra for fortetting sett i punkt 3.1.1 i KDP kan få betyding for bygging på eigedomen.

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 1800m² frå gbnr 424/148 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 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.: 21/8919

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:

Vedlegg D-1, Situasjonsplan 424_148

Mottakrar:

Arkoconsult AS

Postboks 103

5291

VALESTRANDSFOSSE

Truls Stevnebø

Bøvågen 30

5937

N
BØVÅGEN