



Jens H N Bjordal
Grønlandsvegen 11
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/10226 - 22/3342

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

Dato:
13.01.2022

Løyve til oppretting av 2 nye grunneigedomar - gbnr 309/28 Hjertås

Administrativt vedtak: Saknr: 045/22

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 2 ny grunneigedomar frå gbnr 309/28. Kvar eigedom er på om lag 500 m². Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i utbyggingsplan datert 28.02.2017, jf. pbl. § 29-4. Men slik at grenselina mellom tomtane går gjennom delet mellom dei to brukseiningane.
- 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.

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 2 nye grunneigedomar ved frådelling av tomt rundt kvar del av tomannsbustad under oppføring på gbnr 309/28. Kvar tomt er oppgjeven til å vera omlag 500m². Gbnr 309/28 er registrert med eit areal på 3688.5m² i matrikkelen.

Det vert elles vist til søknad mottteken 07.12.2021 og utbyggingsplan datert 28.02.2017.

Planstatus

Arealet er omfatta av reguleringsplan for Mongsedal/ Mjukebakkane, planid 125620010502. Planområdet er omfatta av føresegnzone - klarlegging av tilhøve mellom kommuneplan og reguleringsplanar som framleis skal gjelde. Denne sona er sett i kommunedelplanen for Meland (KDP) og supplerer reguleringsplanen.

Arealet er avsett til hytte/ bustader.

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

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Nabovarsel

Tiltaket er ikkje nabovarsla i samsvar med regelverket. Kommunen vurderer at naboane er tilstrekkeleg varsla i samband med byggesakene for oppføring av tomannsbustaden. Det vert med heimel i Pbl.§23-3 2 ledd gjeve fritak for nabovarsling.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i mottoken utbyggingsplan datert 28.02.2017.



Utsnitt av situasjonsplanen

Utsnitt av reguleringsplanen m/tiltak

Veg, vatn og avlaup

Det er gjeve rammeløyve for Va anlegg for eigedomen i sak 18/2440 den 23.11.2018. Igangsetjingsløyve for Va i sak 18/664 den 16.08.2019. Løysing for vatn og avlaup er sikra i samsvar med pbl §§27-1 og 27-2. Men det må leggast fram for tinglysing erklæring om rett for vatn, avlaup og overvatn for tomt 2 over tomt 1. Dette seinast samstundes med gjennomføring av oppmålingsforretning.

Det er gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrsløse frå kommunal veg i saknr.54/2019 den 11.06.2019.

Det er dokumentert del av eigedomsrett for gbnr 9/28 i grunneigedomen 9/15, jf. skøyte tinglyst 20. mai 2009. Som medeigar i eigedomen vurderer administrasjonen at vegrett er sikra i samsvar med pbl § 27-4. Veggen er regulert som tilkomstveg i feltet og til offentlig veg.

VURDERING:

Naturmangfaldlova

Administrasjonen legg til grunn at aktuelt areal er sjekka opp mot naturmangfaldslova både i byggesaka og då reguleringsplanen vart laga. Ein har ikkje funne at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Ein har i tillegg no sjekka aktuelt areal i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no.

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.

Administrasjonen legg til grunn at krava sett i KDP til parkering, felles leike- og opphaldsareal ute og tilhøva mellom busetnad og tomt er i varetatt gjennom byggjeløyva. Minstearealet for tomannsbustader er 500m² pr bueining. Areala på tomtane er oppgjeve til å vera 500m².

Grenselina mellom dei to brukseiningane/ bustadane skal gå i delet mellom dei.

I igangsettingsløyvet for 2 mannbustaden er det sett krav om at faktisk plassering av tiltaket skal vera målt inn og koordinatar sendt kommunen før det vert gjeve ferdigattest/ mellombels løyve for tiltaket. Dersom slik innmåling er gjort bør innmålingsdata sendast inn før oppmålingsforretning. Dette for at oppmålingsingeniør skal kunne rekne ut grenselina korrekt i delet mellom dei to brukseiningane.

Tomtane er sikra vegrett gjennom regulert offentleg veg. Administrasjonen legg til grunn at tomtane er sikra rett til å vass- og avlaupsleidningar over annan grunn gjennom gbnr 309/28 sin rett. I godkjenning – rammeløyve for opparbeiding av utomhusanlegg og VVA-anlegg sak 18/2440 datert 23.11.2018 vert det slått fast at gbnr 309/28 er sikra vassforsyning og tilknytning til avlaupsleidning. Det må seinast samstundes med oppmålingsforretning leggjast fram erklæring om rett til å ha VA leidningar over tomt 1 for tomt 2.

Administrasjonen vurderer at omsøkte frådelling til bustadformål er i samsvar med gjeldande arealføremål og planen elles.

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til oppretting av 2 nye grunneigedomar på om lag 500m² kvar frå gbnr 309/28.

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. 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 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.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 21/10226

Med vennlig helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Kjartan Medaas
avdelingsingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Utbyggingsplan

Mottakarar:

Jens H N Bjordal
Meland Bygg AS

Grønlandsvegen 11
Melandsvegen 279

5918 FREKHAUG
5919 FREKHAUG