



Hkh Bygg Og Eiendom As
Mjåtveitstø 33A
5918 Frekhaug

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/3672 - 22/57744

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

Dato:
21.07.2022

Avslag på søknad om oppretting av ny grunneigedom - gbnr 322/111 Mjåtveit

Administrativt vedtak: Saknr: 797/22

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 11-10 vert det gjeve avslag på søknad om fritak frå krav om reguleringsplan for oppretting av ny grunneigedom.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve avslag på søknad om ny grunneigedom på om lag 1020m² frå gbnr 322/111.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga. 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.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom for tomannsbustad. Tomta er oppgjeve til å vera om lag 1020m² og skal delast frå gbnr 322/111. Resterande del av gbnr 322/111 vert omlag 700m².

Gbnr 322/111 er registrert med eit areal på 1720m² i matrikkelen.

Det vert elles vist til søknad motteken 02.05.2022 og til tilleggsdokumentasjon motteken på e-post 18.07.2022, 24.08.2022.

Planstatus

Parsellen som vert søkt frådelt ligg i uregulert område som er sett av til framtidig byggeområde i kommunedelplan for Meland.

Det uregulerte området er under områderegulering; Områdeplan Mjåtveit Dalstø. I føresegnene til kommunedelplanen (KDP) punkt 1.2.1 er det sett krav til reguleringsplan før det kan gjevast løyve til oppretting av ny grunneigedom innanfor dette området.

Uttale frå annan styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om fritak på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Statsforvaltaren i Vestland.

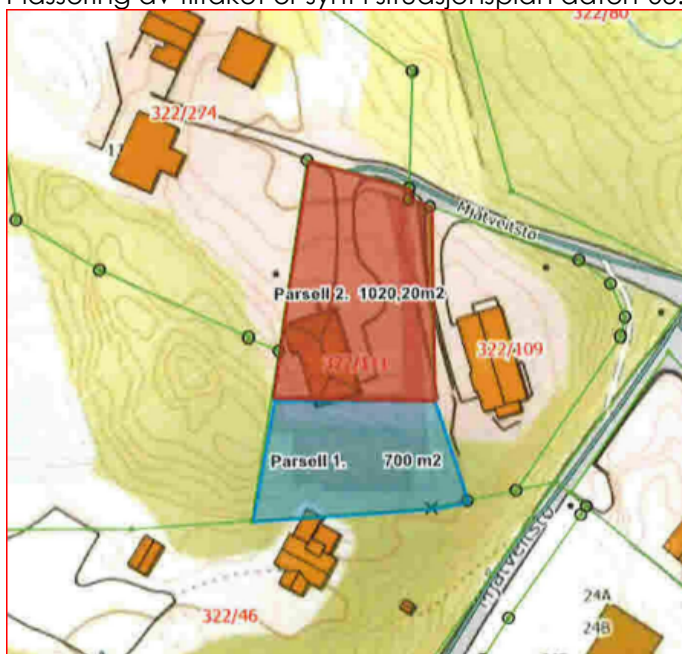
Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 03.02.2022.



Utsnitt av situasjonsplanen. Det er parsell 2 som er søkt frådelt.

Veg, vatn og avlaup

Den nye grunneigedomen skal koplast til offentlig vatn og avlaup via private leidningar. Det er lagt fram erklæring om rett i fast eigedom for å ha leidningar over annan grunn fram til offentlig anlegg. Likeins er det lagt fram erklæring om rett til kopla seg på private VA leidningar.

Kommunen har 08.04.2022 godkjent røyrleggarmelding for nytt bustadhus på gbnr 322/111, parsell 1. Gbnr 322/111 er tilknytt offentlig vatn.

Det er ikkje lagt fram løyve eller førehandsløyve for tilkopling til offentlig vatn og avløp.

Det er lagt fram erklæring om vegrett over annan grunn fram til regulert offentlig veg.

Om det vert gjeve løyve må erklæringane tinglysast samstundes som ny grunneigedom vert oppretta i grunnboka.

Flom, skred og andre natur- og miljøforhold

Det er ikkje avdekka 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 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.

Bruken av arealet er i tråd med arealplanformålet i kommunedelplanen. Det er lagt fram erklæringar som sikrar attverande del av gbnr 322/111 rettar til veg, vatn og avlaup over den nye grunneigedommen.

Det er gjeve rammeløyve for riving av eksisterande hus på gbnr 322/111 og oppføring av nytt bustadhus på parsell 1. Avgjevareigedommen, gbnr 322/111, vil fortsett ha areal over kravet til minimumsareal (650m²) for bustadeigedomar sett i føresegnene til KDP. Også krav sett til storleik på uteopphaldsareal i KDP vil fortsett vera stetta etter frådellinga. Det vert i søknaden opplyst at krava også vil vera stetta for den nye grunneigedommen.

Omsøkt areal ligg innanfor område som er under områderegulering. I føresegnene til kommunedelplanen (KDP) punkt 1.2.1 er det sett krav til reguleringsplan før det kan gjevast løyve til oppretting av ny grunneigedom innanfor dette området.

I punkt 2.1.1.a i føresegnene er det opna for fritak frå plankrav ved fortetting av område for bygg og anlegg, som i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan. Fritaket kan gjevast når følgjande vilkår er innfridd, jf. Pbl § 11-10 nr.1:

- Nye tiltak kan knyte seg til eksisterande infrastruktur, jf. pbl § 11-10 nr.1
- Nye tiltak er tilpassa eksisterande busetnad når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting, jf. pbl § 11-10 nr. 2

Det er søkt om fritak frå plankravet med følgjande grunngjeving:

Søknad om fritak frå plankrav for deling av eigedom Gnr. 322 Bnr. 111

Det blir søkt om fritak frå plankrav i føresegn 1.2.1 til kommunedelplan for Meland for Gnr. 322 Bnr. 111 . For unntak av plankravet vert det vist til punkt 2.1.1.a i KDP.

Søknaden gjeld deling av eigedomen i samband med oppføring av ny bustad ref. saknr.: 21/4413 Det blei i samband med oppføring av ny bustad og garasje på Gnr. 322 Bnr.274 gjort klart for tilkopling av straum og fiber frå nytt strømfordelingskap til nye bustader på 322/111. Det er også oppretta kum for tilkopling av VA Delingssøknad er i trå med områdeplan for Dalstø-Mjåtveitstø som er under utarbeiding. Eigedomen nyttar eksisterande privat avkjørsle til fylkesveg fram til ny avkjørsle blir opparbeida ihht. områdeplanen Dalstø-Mjåtveitstø.

Me meiner dette tiltaket oppfyller krava i punkt 2.1.1 a i KDP når det gjeld fritak frå føresegn 1.2.1 til kommunedelplan for Meland.

Saka har vore til ei enkel høyring hjå Plan- og analyseavdelinga i kommunen. Plan for området er under arbeid. I uttalen syner dei blant anna til at planformål og tilkomst til eksisterande hus på nabotomta er uklare.

Det vert i søknaden opplyst at parsellen som vert søkt frådelt skal nyttast til framtidig tomannsbustad. Om dette vil vera i tråd med arealplanformålet er usikkert. Kartutsnitt over planutkast, mottoken frå Plan- og analyseavdelinga i kommunen, viser at parsellen er teikna som areal for konsentrert småhusbebyggelse.

Sjølv om oppretting av ny grunneigedom i seg sjølv ikkje vil føra til auka belastning på området vil eit nytt hus føra til det. Det vil vera uheldig med tanke på trafikale løysingar for gåande og køyrande.

Fritak kan gjevast for fortetting av område som i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan. Administrasjonen meiner at området ikkje i vesentleg grad er utbygd. Eit fritak frå plankravet i saka vil lett kunne skape presedens i andre saker.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje fritak frå krav om reguleringsplan ikkje er oppfylt.

Konklusjon

Kommunen gjev ikkje fritak frå krav om at arealet skal inngå i reguleringsplan før løyve til oppretting av ny grunneigedom vert gjeve. Når det ikkje vert gjeve fritak frå plankravet er søknaden i strid med punkt 1.2.1 i Kommunedelplanen. Avslag på søknad om deling vert derfor avslått.

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.: 22/3672

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.

Mottakarar:

Hkh Bygg Og Eiendom As

Mjåtveitstø 33A

5918

Frekhaug