



Makani As  
Vefåsvegen 145  
5938 SÆBØVÅGEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 22/6967 - 22/85620

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

Dato:  
10.11.2022

## Løyve til arealoverføring - gbnr 484/3 Haukeland søndre

**Administrativt vedtak: Saknr: 1263/22**

### 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 arealoverføring av om lag 8200 m<sup>2</sup> frå gbnr 484/3 til gbnr 484/8 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 11.08.2022, 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 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 arealoverføring av omlag 8200m<sup>2</sup> frå gbnr 484/3 til gbnr 484/8.

Søkjjar er Makani AS ved Dagfinn Namtvedt etter fullmakt frå heimelshavar til gbnr 484/3, Oddvar Haukeland.

Gbnr 484/8 er registrert med eit areal på 6905,8m<sup>2</sup> i matrikkelen. Gbnr 484/3 har eit registrert areal på omlag 85 daa.

Arealet skal nyttast til bustad, utviding av veg, teknisk infrastruktur og leikeområde i samsvar med gjeldande områdereguleringsplan. Parsellen er ein heil teig av gbnr 484/3.

Det vert elles vist til søknad mottaken 23.09.2022.

### Planstatus

Arealen ligg innafor reguleringsplan Områdeplan Bustadområde Haukeland søndre. Planid 12602016000600.

Arealen er sett av til bustad, naturområde- grønnstruktur, veg, annan veggrunn, fortau, uteopphaldsareal, Leik og boss/post.

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

### Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

### Nabovarsel

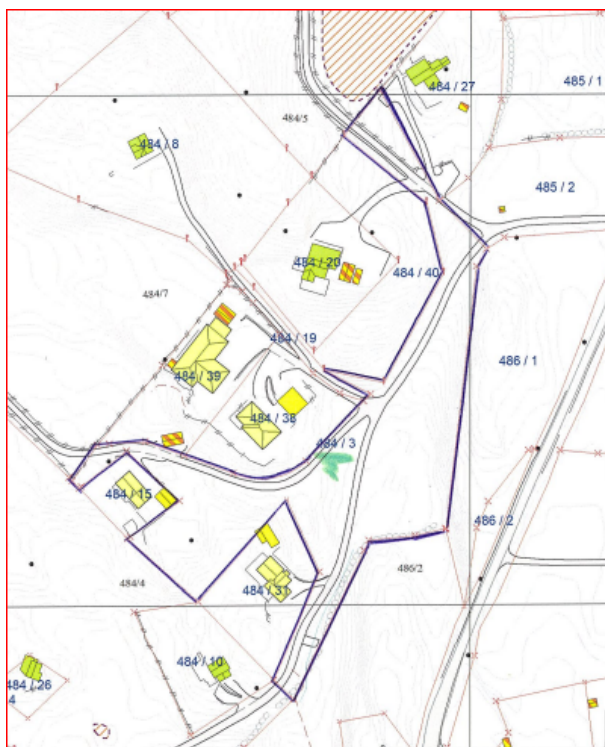
Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.

Det ligg føre 2 merknader frå nabo. Søkjar har kommentert desse. Eine merknaden går på deltaking ved oppmåling og andre er merknad som gjeld framtidig avtale gjeldande bruk av eksisterande privat fellesanlegg for VA.

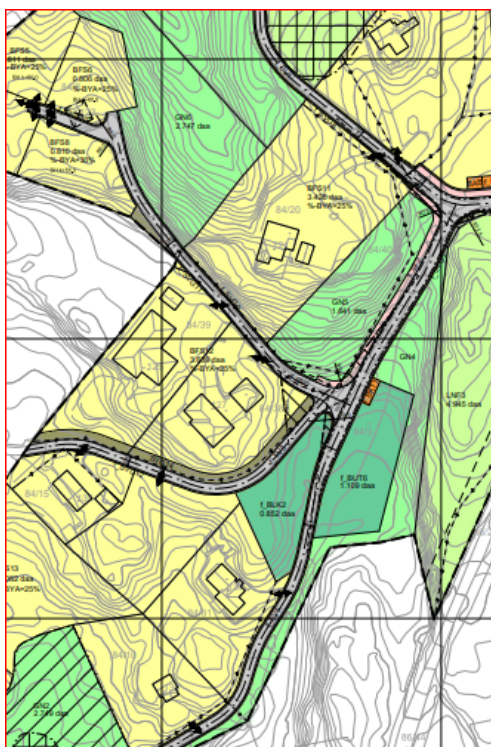
Søkjar har kommentert merknadane som ikkje får innverknad på delingssaka.

### Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 11.08.2022.



Utsnitt av situasjonsplanen



Utsnitt av områdereguleringsplanen

### Veg, vatn og avlaup

Arealoverføring utløyer ikkje endring i tilhøva knytt til Veg, vatn og avlaup. Eksisterande rettar i arealet vert som før. Dette gjeld mellom anna vegrett og rett til å ha Va leidninga

Før det vert gjeve løyve til ferdigattest/ mellombels bruksløyve for nye bustadar innanfor planområdet set føresegnene krav til at mellom anna fortau og veg skal vera ferdig opparbeidd. Videre set føresegnene krav om at det ikkje kan gjevast byggjeløyve til nye bustadar før det føreligg godkjent VA- rammeplan.

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

Det er ikkje avdekkta 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](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/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 områdereguleringssplanen har gjeve dei naudsynte områdeavklaringar slik kommunen har sett tong for. Utan at arealet som no vert søkt arealoverført er detaljregulert. I følgje planskildringa var intensjonen med planforslaget å leggja til rette for auka utnytting for eine- og tomannsbustader på gbnr 484/8. Det var berre denne delen av området som skulle detaljregulerast. I samarbeid med kommunen vart området utvida og planen vart laga som ein områdereguleringssplan.

Sakshandsamar har vore i kontakt med sakshandsamar som var med å handsame planen. Tilbakemeldinga er at tanken bak planen var at den skulle vera så detaljert at ein kan søkje om tiltak i samsvar med planen utan nærare detaljregulering. Administrasjonen vurderer ut frå dette at planen er god nok som grunnlag for å gje løyve til omsøkt arealoverføring.

Slik eigedomsgrensene for omsøkt areal (heil teig) er registrert i matrikkelkartet er arealet 8171.3 m<sup>2</sup>. Alle grensene er ikkje målte. Storleiken på arealet er derfor litt usikkert. Administrasjonen legg derfor til grunn at overføringa gjeld omlag 8200m<sup>2</sup>. Ikkje 7500m<sup>2</sup> som opplyst i søknaden.

Nokre av grensene for arealet som vert søkt overført ligg nærare bygningar på naboeigedomane enn 4 meter. Administrasjonen meiner at ein ikkje treng naboerklæringar då dette er eksisterande grenser.

Arealoverføring ligg utanfor byggje- og delegrensa mot sjø.

Registrerte kulturminne innafør planen kjem i utgangspunktet ikkje i berøring med arealet som vert søkt overført.

Arealoverføringa medfører ingen endring i arealformåla. Det er berre eigarskapet til arealet som vert endra. Det må ikkje gjerast tiltak på arealet som er i strid med arealformålet.

Eksisterande rettar i arealet vert som før.

Administrasjonen vurderer at omsøkt arealoverføring er i samsvar med gjeldande arealformål og planen elles. Vi gjer merksam på at rekkefølgekrav i planen kan få betyding for bygging på eigedomen.

### **Konklusjon**

Kommunen gjev løyve til arealoverføring av omlag 8200m<sup>2</sup> frå gbnr 484/3 til gbnr 484/8.

Eventuelle hefte på avgjevareigedomen som kan vera til hinder for tinglysing av arealoverføringa må ordnast før oppmålingsforretning vert halden.

### **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.: 22/6967

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 med inntegnet rensar Gnr 484 Bnr3 Oddvar H

**Kopi til:**

Oddvar Haukeland

Vetåsvegen 43

5938

Sæbøvågen

**Mottakarar:**

Makani As

Vetåsvegen 145

5938

SÆBØVÅGEN