



Sommerro Panorama As  
Osterfjordvegen 124  
5914 ISDALSTØ

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 22/7803 - 22/88441

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

Dato:  
18.11.2022

## Løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 137/773 Alver

**Administrativt vedtak: Saknr:**

### **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 omlag 105 m<sup>2</sup> frå gbnr 137/773. Arealet er tilleggsareal til gbnr 137/835. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

- Den nye grunneigedomen skal slåast saman med gbnr 137/835.
- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 07.10.2022, jf. pbl. § 29-4. Ny grense mot gbnr 137/773 skal plasserast i fot mur mot gangveg.
- 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 frådelling av areal til gang og sykkelveg frå gbnr 137/773. Storleiken på arealet er oppgjeve til å vera om lag 105 m<sup>2</sup>. Parsellen skal overførast til Alver kommune og inngå i gang og sykkelveg mellom Ikenberget og Kubbaleitet.

Gbnr 137/773 er registrert med eit areal på 751.2 m<sup>2</sup> i matrikkelen.

Søkjar er Sommero Panorama AS som er utbyggjar av Kubbaleitet. Heimelshavar er Mai Jorunn Urdal og Svein-Ove Urdal. Heimelshavarane har skrive under rekvisisjon av oppmålingsforretning.

Det vert elles vist til søknad mottoken 27.10.2022.

### Planstatus

Parsellen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Kubbaleitet, planid: 1263-201215, og er regulert til: 2016 [ Gangveg/gangareal/gågate ]. Parsellen er ein del av o\_GV2.

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

### Dispensasjon

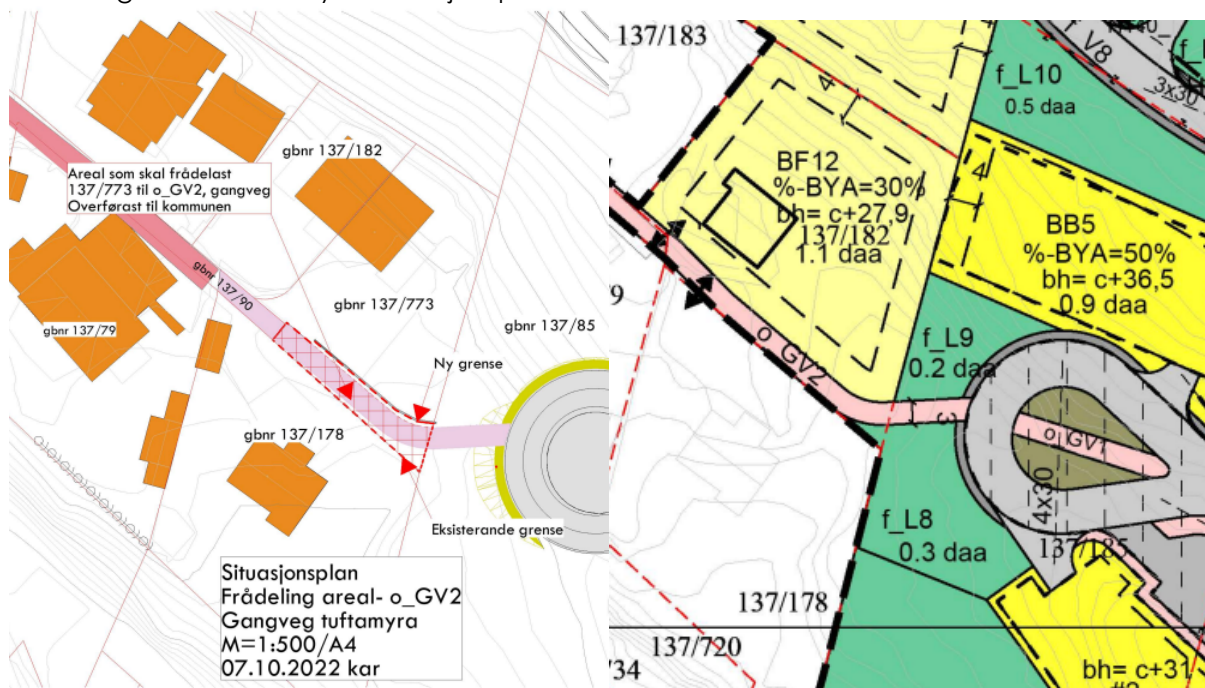
Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

### Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo. Alver kommune har overteke gbnr 137/838 den 16.11.2022 og er soleis ikkje varsla. Kommunen skal overta arealet og får tilsendt vedtaket med opplysning om klagerett. Administrasjonen legg til grunn at kommunen er kjent med søknaden og gjev fritak frå nabovarsling etter reglane i Pbl. §21-3, 2. ledd.

### Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 07.10.2022.



Utsnitt av situasjonsplanen

Utsnitt av reguleringsplanen

### Veg, vatn og avlaup

Arealoverføringa utløyser ikkje endring i tilhøva knytt til vatn og avlaup. Det ligg offentleg vassleidning i arealet. Denne må ivaretakast ved opparbeiding av gangvegen.

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

Kommunen legg til grunn at fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar er vurdert i reguleringsplanprosessen. I tillegg har ein sjekka arealet mot NVE sine aktsomhetskart. Det er ikkje avdekkta tilhøve som er til hinder for delinga.

### **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.

I reguleringsplan for Kubbaleitet er hovuddelen av omsøkt areal regulert til offentleg formål: gangveg/gangareal/gågate. Omsøkt frådelling er ledd i oppdatering av eigartilhøva i tråd med godkjent reguleringsplan. Ein mindre del av omsøkt areal, om lag 9 m<sup>2</sup>, er regulert til Leikeplass. Administrasjonen vurderer det lite sannsynleg eller hensiktsmessig at denne kilen mellom bustadeigedom gbnr 137/178 og regulert gangveg vert brukt til leikeplass. Det vert vidare vurdert at formålet eigentleg skulle vore regulert til gangveg eller til bustad. Ein finn derfor at dette arealet kan inngå i arealet som vert delt frå utan at det vert handsama som ein dispensasjon frå planformålet. Arealformålet vert uendra sjølv om det kjem nytt matrikelnummer på arealet.

Attverande del av gbnr 137/773 vert på om lag 646.2 m<sup>2</sup>. Tomta er bygd med del av tomannsbustad. Det er gjeve løyve til, og starta oppføring av garasje på eigedom. Utnyttingsgraden vil etter frådelling vera 24.9 % inklusiv garasje. Tillat tomteutnytting er % BYA = 30.

Det frådelt arealet skal inngå i offentleg gang og sykkelveg. For å få eit ryddigare eigedomskart vert det sett som vilkår at arealet skal slåast saman med eksisterande kommunal eigedom.

Kortaste avstand frå garasje til ny grense vert om lag 1.0 meter. I punkt 2.9 i reguleringsplanen er det opna for at garasje kan plasserast 1.0 meter frå nabogrensa. Administrasjonen legg til grunna at garasjen vert oppført i samsvar med løyvet. Ny grense mot gbnr 137/773 skal settast i foten av oppført mur, på den sida som vender mot gangvegen.

Administrasjonen vurderer at omsøkt frådelling frå gbnr 137/773 er i samsvar med gjeldande arealformål og planen elles.

### **Konklusjon**

Kommunen gjev løyve til frådelling av omlag 105 m<sup>2</sup> frå gbnr 137/773 som omsøkt. Det vert sett som vilkår at arealet skal slåast saman med gbnr 137/835.

### 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.
- Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1.
- Frist for sakshandsaming, jf. pbl. § 21-7 jf. byggesaksforskrifta (SAK) § 7-2.
- Krav om nabovarsling, jf. pbl. § 21-3.
- 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.: 22/7803.

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.*

### Kopi til:

Alver kommune, Eigedomsforvaltning

**Mottakarar:**

Mai Jorunn Urdal  
Sommerro Panorama As  
Svein-Ove Urdal

Tuftamyra 16b  
Osterfjordvegen 124  
Tuftamyra 16b

5911 ALVERSUND  
5914 ISDALSTØ  
5911 ALVERSUND