



Even Askeland
Mykingvegen 160
5913 EIKANGERVÅG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/25 - 23/16509

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

Dato:
28.02.2023

Løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 213/55 Eikanger nedre

Administrativt vedtak: Saknr: 231/23

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 1057m² frå gbnr 213/55 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonskart datert 29.12.2022, 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 deling av tomte gbnr 213/55 i to deler. Den delen som vert søkt frådelt vert om lag 1057m² og skal nyttast til bustad. Gbnr 213/55 vart oppretta i 2004.

Aktuelt areal er klassifisert som skog av høg kvalitet i NIBIO sitt gardskart.

Det vert elles vist til søknad motteken 02.01.2023 og situasjonskart datert 29.12.2022.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område. Arealet er sett av til LNF spreidd bustad formål (LSB 16) i kommunedelplan for Lindås(KDP). Innanfor dette området kan det byggjast 6 nye bustadar i

planperioden. I føresegna til KDP punkt 3.4.2 står det at det ikkje kan byggjast på samanhengande skogsområde av høg bonitet.

Ein liten del av omsøkt parsell er omfatta av bandleggingssone (H710_10) for ny E39 .

Uttale frå annan styresmakt

Saka er sendt til uttale til landbruksavdelinga i kommunen. Landbruksavdelinga har ingen merknader til omsøkt deling. Saka vart jordlovshandsama i samband med frådeling av gbnr 213/55 i 2004 og treng derfor ikkje ny handsaming. Videre skriv dei:

«Tomten ligg i utkanten av eit større samanhengande skogsområde, men flytbilde syner at skogen på tomten er hogge ut. Det er frådelte hus/hytter på nordsida av tomten, og soleis ikkje direkte i konflikt med skoginteresser. Som det går fram av saka frå 2004 bør ein vera obs på at det er passasje for hovudbruket fram til skogsteig (vist med grøn pil på flyfoto) Infrastruktur til den omsøkte tomten må plasserast slik at den hindrar tilkomst til utmark/skog. Tomten var i utgangspunktet stor i høve til dagens forvaltningspraksis, og det kan vera positivt i høve til arealbruken at det vert to tomtar i staden for ein.»

Saka er også sendt til uttale til Statens vegvesen. Vegvesenet kom med slik uttale:

Uttale

Framlegg til kommunedelplan for ny E39 i Alver vart oversendt kommunen for handsaming hausten 2022. Statens vegvesen har anbefalt alternativ F3-V3-M2-A2. Fram til saka er handsama vil fleire alternativ kunne vere aktuelle.

Det er berre alternativ M4 som eventuelt vil slå inn med gul støysone på omsøkte bustadtomt. Uavhengig av kva alternativ som vert valt kan Statens vegvesen ikkje sjå at frådelinga til bustadtomt vere i konflikt med våre interesser. Det er opplyst at eigedomen har tilkomst via kommunal veg.

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Nygårdsgaten 112
5008 BERGEN

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

2

Vi legg til grunn at tilhøve knytt til eventuell støy vert ivaretatt av Alver kommune. Statens vegvesen har ikkje vesentlege merknadar til søknaden om frådeling.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

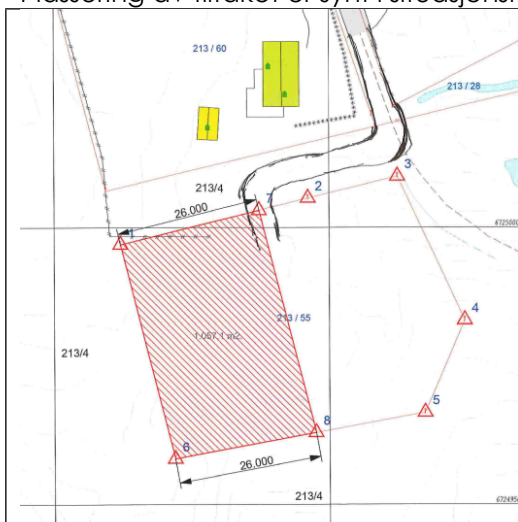
Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.

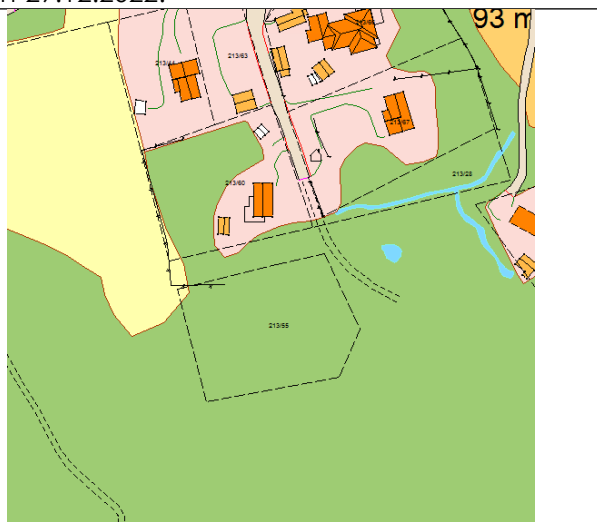
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonskart datert 29.12.2022.



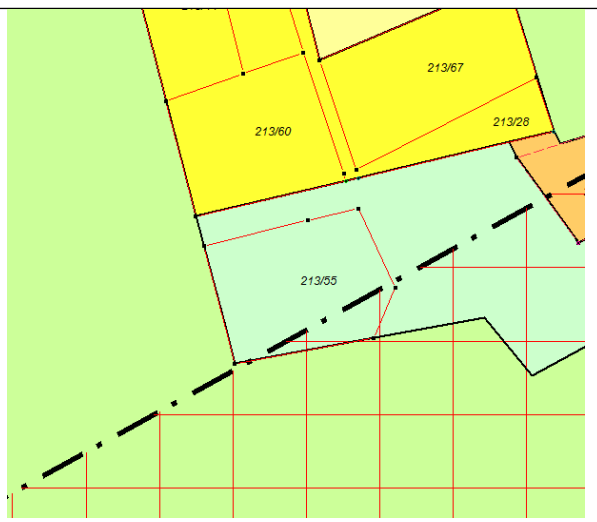
Figur 1 Situasjonskart



Figur 2 Frå Gardskart



Figur 3 Ortofoto 2020



Figur 4 Kommunedelplan

Veg, vatn og avlaup

Det er lagt fram avtalar om avståing av grunn, rettar, m.m. for vass- og avlaupsleidningar mellom utbyggjar av Eikanger Vassverk og eigarar av gbnr 213/4, 7 og 28. Desse avtalane sikrar rett til å leidningar over annan grunn i samsvar med Plan og bygningslova (pbl.) §§27-1, 27-2.

Det er henta inn førehandsuttale for tilknytning til offentleg vatn og avlaup. «Alver kommune ved avdeling samferdsel, veg-, vatn og avlaup forvaltning er positive til tilknytning til kommunalt nett. Tilknytning føreset at røyrleggjar melding blir levert inn på tiltaket og alle avtalar og rettar med felles leidningane er dokumentert.»

Det er lagt fram avtale om rett til privat veg over gbnr 213/4,7 og 28 for gbnr 213/55 og tomt som vert delt frå denne eigedomen. Avtalen er datert 22.05.2015. Alver kommune har i sak 21/2579 datert 07.04.2021 gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrse frå kommunal veg.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er ikkje avdekka tilhøve som er til hinder for oppretting av ny grunneigedom. 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.

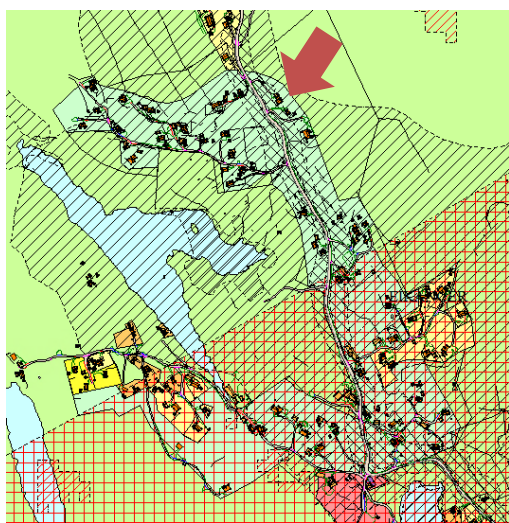
Vurdering av søknaden

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. Teknisk infrastruktur synest med det å vera sikra i samsvar med krava i pbl.

Storleiken på parsellen som vert søkt frådelt er om lag 1057m² stor. Det vil ut frå storleiken på tomta og topografien la seg gjere å oppfylle krava i kommunedelplanen om utnyttingsgrad og krav til uteopphaldsareal.

Punkt 3.4.2 i føresegnene til KDP opnar for at det i område LSB 16- Eikanger kan byggjast ut med 6 bueiningar i planperioden 2019-2031 utan krav til reguleringsplan. Administrasjonen kan ikkje finna at kvoten er brukt opp og vurderer at vilkåra for å oppretta ein ny grunneigedom innanfor området er oppfylte.



LSB 16

For bygging på tomta gjeld vilkåra i punkt 3.4.3:

- a) Nye bustader skal vere einebustader med ei bueining. Seksjonering er ikkje tillate, jf. pbl. § 11-11 nr 2.
- b) På eigedomar, med eksisterande bygningar, kan det gjevast løyve til tiltak i samsvar med føresegn 2.2.1 når tiltaket ikkje fører til etablering av nye bueiningar eller bruksendring til anna føremål enn bustad .
- c) Utbygging, som vist over, kan skje innanfor desse rammene: Bygd areal skal ikkje overstiga 30 % BYA. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 400 m².

Administrasjonen vurderer ut frå uttale frå landbruksavdelinga at omsøkt deling ikkje kjem i konflikt med vilkåret i KDP punkt 3.4.2 om at det ikkje kan byggjast på samanhengande skogsområde av høg bonitet. Tilkomst til utmark/ skog må sikrast gjennom framtidig byggesaker på tomtene.

Videre legg administrasjonen Statens vegvesen sin uttale til grunn for vurdering av at delinga ikkje kjem i konflikt med bandleggingszone H710_10 for ny E39. Tilhøve knytt til eventuell støv vert å handsame i framtidig byggesak.

Parsellen ligg utanfor byggegrense mot sjø sett i KDP.

Administrasjonen vurderer at omsøkte frådelling av parsell av gbnr 213/55 til bustadformål er i samsvar med gjeldande arealformål og planen elles.

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 1057m² frå gbnr 213/55 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.: 23/25

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

Mottakarar:

Even Askeland

Mykingvegen 160

5913

EIKANGERVÅG