



Byggadministrasjon Harald Bjørndal As
Postboks 103
5649 EIKELANDSOSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/2963 - 23/40859

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

Dato:
30.05.2023

Løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 102/8 Vabø

Administrativt vedtak: Saknr: 558/23

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 810 m² frå gbnr 102/8 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan mottaken 14.04.2023, jf. pbl. § 29-4.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
- Rett til framføring av veg, vatn og avlaup over gbnr 102/8 må leggjast fram for tinglysing seinast samstundes med oppmålingsforretninga, jf. pbl §§ 27-1, 27-2 og 27-4.

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 ny grunneigedom for bustadhus frå gbnr 102/8. Parsellen er oppgjeve til å vera om lag 810 m².

Det vert elles vist til søknad mottaken 14.04.2023.

Planstatus

Arealet er uregulert og sett av til bustadformål i kommunedelplan for Lindås (KDP). I punkt 2.2 i KDP er det sett krav om at areal som er sett av til bygg- og anleggsformål skal inngå i reguleringsplan før det mellom anna vert gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom.

Det vart i administrativt vedtak saknr. 040/23 datert 16.01.2023 gjeve dispensasjon frå krav om regulering i kommunedelplan for Lindås for oppretting av ny grunneigedom.

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

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon og dispensasjon er gjeve i saknr. 040/23

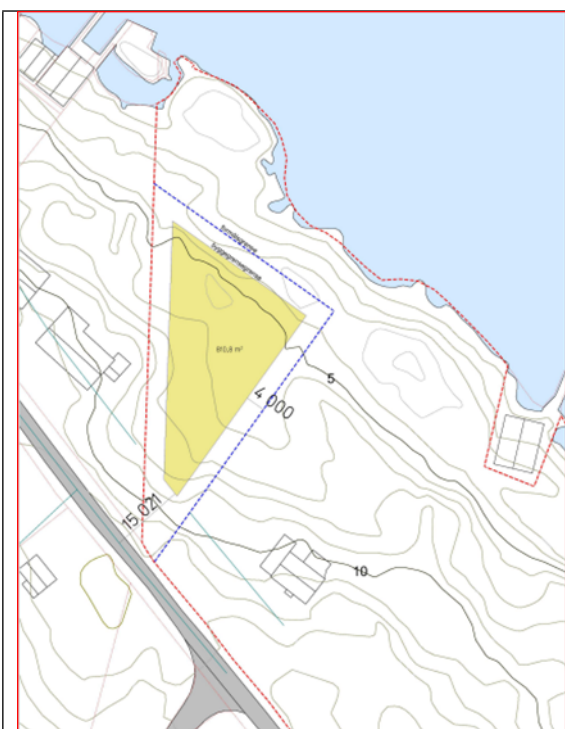
Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket i dispensasjonssaka 22/6329. Det er mindre enn eit år sidan nabovarsla vart sendt ut, 24.06.2022. Det kom inn nabomerknad frå eigar av gbnr 102/25. Merknaden er handsama i dispensasjonssaka og nabo har fått denne til klagevurdering.

Det ligg ikkje føre ytterlegare merknader frå naboar.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan mottteken 14.04.2023.



Figur 1 Situasjonsplan



Figur 2 Ortofoto 2020



Figur 3 Kommunedelplan for Lindås

Veg, vatn og avlaup

Det er lagt fram erklæring om rett til veg, vass- og avlaupsleidningar over gbnr 102/8. Erklæringane vert å leggja fram i original stand seinast samstundes med oppmålingsforretning. Kommunen sender erklæringane til tinglysing samstundes som ny grunneigedom vert oppretta i grunnboka.

Det er lagt fram erklæring om løyve til å knyta seg til privat vassverk, Ørnetua vassverk. Det er lagt fram analyserapport for vatnet. Denne syner at drikkevotnet tilfredsstillar krava i Pbl. §27-1 om hygienisk og trykt drikkevotn. Alver kommune har stadfesta i e-post datert 31.01.2023 at den nye grunneigedomen får knyta seg til kommunal slamavskiljar.

Alver kommune ved avdeling for Samferdsel, veg-, vatn- og avløpsforvaltning har i vedtak datert 03.08.2022 gjeve løyve til utvida bruk av eksisterande avkøyrsløse frå kommunal veg.

Den nye grunneigedomen tilfredsstillar krava til teknisk infrastruktur sett i Pbl. §§ 27-1, 27-2 og 27-4.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er ikkje avdekkja tilhøve som er til hinder for oppretting av ny grunneigedom. Ein har mellom anna sjekka arealet mot NVE sine aktsomhetskart.

VURDERING:

Naturmangfaldlova

Kommunen har i dispensasjonssaka 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.

I opprinneleg søknad først motteken 26.08.2022 var det søkt om oppretting av ny grunneigedom og dispensasjon frå plankrav. I vedtak datert 16.01.2023 vart det som nemnd gjeve dispensasjon frå plankravet. Men søknad om oppretting av ny grunneigedom vart avslått. Grunngevinga for avslaget var at krava sett i plan- og bygningslova §§27- 1 og 27- 2 til vassforsyning og avlaup ikkje var stetta.

Den nye grunneigedomen er no sikra teknisk infrastruktur i samsvar med Pbl. §§ 27-1, 27-2 og 27-4. Storleiken på parsellen er over minstekravet til storleik sett i KDP, 650m². Forma på tomta er ikkje ideell med tanke på bustadhus. Men søkjar har vist i «Teikning Ny Plan_E1-rev A», sendt inn i dispensasjonssaka, at det let seg gjere å plassere hus på tomta.

Kommunen vurderer at tiltaket vil kunna oppfylle krava om maksimal utnyttingsgrad på 30% BYA og minimum uteoppfallsareal på 200m². Samt oppfylle krav til plassering, soltilhøve, topografi og andre kvalitetar for uteoppfallsareal.

I følgje kommunen sitt VA kart går det kommunal avløpsleidning over parsellen. Kommunen vil minna om at det er krav til avstand mellom tiltak og kommunale anlegg og leidningsnett. Avstandskrav er i regelverk sett til 4,0 meter. Dersom tiltak (bustad, garasje, mur med meir) kjem nærare kommunalt anlegg/leidningsnett enn avstandskravet, må det søkjast om

dispensasjon frå avstandskrav. Avstand mellom anlegg/ leidningar og tiltak må vera stor nok til at kommunen kan komme til anlegg/ leidningsnett med tungt maskinelt utstyr.

Landbruksavdelinga har i saknr. 1257/22 datert 07.11.2022 gjeve løyve omdisponering av areal som går med til tilkomstveg til den nye grunneigedomen.

Administrasjonen vurderer at omsøkte frådelling av parsell er i samsvar med gjeldande arealformål og planen elles.

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 810 m² frå gbnr 102/8 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.: 23/2963

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:

Tegning ny plan - Kart boligformålet i KPA

Mottakarar:

Byggadministrasjon Harald Bjørndal As Postboks 103 5649 EIKELANDSOSEN