



Arild Alver  
Alvervegen 70  
5911 ALVERSUND

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 23/5178 - 23/76273

Saksbehandlar:  
Lene Helgesen  
lene.helgesen@alver.kommune.no

Dato:  
04.10.2023

## Rammeløyve til frådelling/arealoverføring frå eigedom gbnr 137/553

**Administrativt vedtak:** Saknr: 986/231026/23  
**Tiltakshavar:** Arild Alver  
**Ansvarleg søkjar:** Reigstad Bygg Og Eigedom As  
**Søknadstype:** Søknad om oppretting av ny grunneigedom. Søknad om dispensasjon.

### VEDTAK

Dette vedtaket erstattar løyve gitt i vedtak nr 23/73748 som då ikkje lenger kan gjerast gjeldande.

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 137/553. Dispensasjonen er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf §§ 20-1, bokstav m. 20-2 og 20-4, bokstav d, vert det gjeve rammeløyve for etablering av ny grunneigedom på om lag 1250 m<sup>2</sup> frå eigedom gbnr 137/553. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan vedlagt i søknad, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
3. Eventuell rett til å føra vass- og avløpsleidningar over andre sin grunn må tinglysast, jf. pbl. §§ 27-1 og 27-2
4. Eventuell vegrett over andre sin grunn må tinglysast jf. pbl. §27-4, 1. ledd.

Før det vert gjeve igangsettingsløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Avkøyrsløyve til den frådeltte eigdommen frå vegmynde.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedsregistrering innan 3 år etter løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil være i strid med lov om eigedsregistrering jf. pbl § 21-9.

## **SAKSUTGREIING**

### **Tiltak**

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom ved frådelling av om lag 1250 m<sup>2</sup> frå gbnr 137/553.

Det er søkt om løyve til deling av eit areal på om lag 1250 m<sup>2</sup> frå gbnr 137/553.

Gbnr. 137/553 er oppgjeve med eit areal på 2046 m<sup>2</sup> før omsøkt deling.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF.

Det vert elles vist til søknad mottteken 26.06.2023.

### **Sakshandsamingsfrist**

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 26.06.2023 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Saka har vert på høyring hos Statsforvaltaren, Vestland fylkeskommune og kulturavdelinga i Alver kommune. Sakshandsamingsfristen vert forlenga med den tida det tok å motta høyringsvar, i dette tilfellet 3 veker og 5 dagar. Sakshandsamingsfrist er 1.10.2023

### **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Dispensasjon skal grunngjevast, og fordelar og ulemper skal vurderast jf PBL §19-2.

Arealet er allereie frådelt til bustadføremål.

Det er i frådelingssaka 1998 gjort vurdering av forholdet til jordlova hjå landbruksmyndigheitene. Vi kan ikkje så at det er behov for ny vurdering av dette no.

Arealet ligg i eit område med fleire frittliggande einebustader i ei rekke mellom Fylkesvegen og den kommunale vegen. Det er naturleg å fortette i dette området. Frå området er det lett og trygg tilkomst og gangavstand til buss, skule(r), barnehage(r), butikkar m.v.

Tomtearealet er 2,45 mål og er tidlegare tiltenkt to tomter.

Det er kapasitet i høve VA og veg til fortettinga. Teknisk avdeling har gjeve positiv førehandsuttale.

Det vil vere samfunnsmessig nyttig at ein kan fortette i allereie etablert buområde, utan å gjere andre inngrep. Det er restkapasitet på VA anlegget, med enkel tilkopling.

Vi kan ikkje sjå etablering av ein ny eigedom på dette området vil kome i konflikt med loven sin formålsbestemmelse. Tvert i mot vil tiltaket beste for tiltakshavar som får utnytta sine areal på best mogleg vis. Vidare vil det vere til gang for samfunnet slik vist til tidlegare.

*Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.*

Dette er ei eksisterande stor bustadtomt, sentralt plassert på Alverflaten, og med gode tilhøve i forhold til gangavstand til offentleg transport, skule og barnehage, samt butikkar. Det er offentleg infrastruktur VVA, samt straum og tele/fiber i eller nær tomte. Tomte er godt eigna til bustadføremål i høve plassering og terreng/typografi. Det er tidlegare gjeve løyve til deling/planlagt fleire einingar i dette området.

Vi vurderer dette som ei naturleg fortetting av dette området som har bustader både nord og sør for eigedomen. Tomteareala vert tilfredsstillande etter frådeling, med høvesvis ca 1250m<sup>2</sup> og 1200 m<sup>2</sup>. (nabotomt gbnr 137/349 har tomteareal ca 950 m<sup>2</sup>, gbnr 137/522 har ca 1100 m<sup>2</sup>). Normalkrav i kommuneplanen til tomtestorleik (650 m<sup>2</sup>) og MUA (200m<sup>2</sup>) for ein einebustad vil vere kurrant å få til.

Ei deling/oppretting av ny tomt, og etablering av ny busetnad vil sikre skjøtsel av området som er i ferd med å gro att.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren den 07.09.2023:

### **Statsforvaltaren si vurdering**

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert ifrå, omsyn til plan- og bygningslova sine formål eller nasjonale eller regionale interesser, ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Område ligg sentralt i kommunen med kort køyreavstand til Knarvik. Kommunen skriv også at det er kort veg til skule og fritidsaktivitetar og at reguleringsplanar i nærleiken sikrar trygg ferdsel.

Statsforvaltaren vil peike på at det er viktig at utvikling av bustader er planstyrt, dette gjeld særleg i pressområde. Etter det vi kan sjå er det allereie regulerte områder for bustad i nærleiken som ikkje er bygd. Vi kan slik sett ikkje sjå at det er eit behov for nye bustadtomter i dette området.

Arealet har markslag overflatedyrka mark i marklagskart. Området er inneklemt mellom bustader, og er ikkje i drift som landbruksareal i dag. Dette er likevel areal ein ikkje utan vidare skal bygge ned. Det er eit nasjonalt mål å ikkje byggje ned meir en 2000 daa dyrka mark i året i Norge. Det skal vere sterke samfunnsinteresser til stades før ein kan bygge ned dyrka mark.

Området ligg også i raud og gul støysone. Det er opplyst at sjølve bustaden skal ligge i gul støysone, og at området skal støyskjermast. Statsforvaltaren vil peike på at om eit område er støypåverka, bør ein primært unngå å bygge nye støykjenslege bygg der. Vi ønskjer å minne om at støy er eit generelt og omfattande folkehelseproblem. Det er viktig at kommunane i si planlegging legg stor vekt på å unngå at fleire vert utsette for støy. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021), er difor klare på at eventuell bygging i ein støysone, er eit tema for kommuneplanen. Vi viser også til kapittel 4 i T-1442 som omhandlar planlegging av bygg med støyfølsame bruksføremål, og kapittel 3.2.1 som omhandlar støyutgreiingar. Slik vi ser det er denne saka ikkje godt nok opplyst

på temaet støy, til å vurdere verknaden av dispensasjonen på dette punktet. Det er ikkje føretatt ein utgreiing av støynivået og den eventuelle verknad av avbøtande tiltak.

Statsforvaltaren rår ifrå dispensasjon i denne saka. Plassering av nye bustader i pressområde i kommunen må, slik vi ser det, planleggast og tuftast på tilstrekkelege utgreiingar på eit overordna nivå. Omsøkt bustadtomt ligg også i område med støy og frådelinga vil omdisponere dyrka mark. Dette er tilhøve som kommunen må leggje vekt på i vurderinga av om dei lovgjevne vilkåra for ev. å kunne innvilge søknaden om dispensasjon er oppfylte.

Før kommunen vurderer om det kan vere grunnlag for å vurdere om det skal gjevast dispensasjon, må saka etter vårt syn opplysast betre, særleg på temaet støy. Statsforvaltaren ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Det er henta inn slik uttale frå Alver kultur den 14.08.2023 :

Viser til førespurnad om uttale til søknad om deling av eigedom frå gbnr. 137/553 Alver og dispensasjon frå arealdelen av kommunedelplan for Knarvik, Alversund og Alverstraumen 2019-2031 for oppretting av ny bustadtomt.

Me kan ikkje sjå at tiltaket kjem i konflikt med kulturminne- eller friluftsiinteresser, og har ingen merknader til søknaden.

Med helsing  
Alver kommune, Kulturutvikling, idrett og  
frivillighet

Bente Kopperdal Hervik  
rådgjevar

## Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

## Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan som følger søknad datert 26.06.2023.

## Vatn og avløp (VA)

Det ligg føre forhandsuttale frå VA avdelinga datert 06.06.2023

**Fra:** Arne Helgesen <arne.helgesen@alver.kommune.no>  
**Sendt:** tirsdag 6. juni 2023 08:46  
**Til:** Kjell Reigstad  
**Kopi:** Arild Alver  
**Emne:** Sv: Førehandsuttale påkopling VA- ny tomt Alvervegen 70 (gbnr 137/553)

Det er ikkje noko i vegen for å kople til ein bustad til, i dette området. Vatn og avløpsnett har god kapasitet.

Hovedledninger vatn og avløp, som ligg inne på eigedom, må skiftast, når ein opparbeider tomt.

## Tilkomst, avkøyrsløype og parkering

Eigedommen skal være sikra avkøyrsløype ved søknad om IG for å foreta oppmålingsforretning.

Vegavdelinga har gitt slik førehandsuttale:

HEI,

Eg skal ta ein diskusjon internt her hos oss.

Eg ynskjer aller helst å få avkøyrsla så langt vekk frå gangvegen som mogleg, så å integrere garasje i bustaden er jo og eit godt alternativ.

Eit anna alternativa er å setje opp saksebor på gangvegen for å seinke farten ut frå gangvegen, men det krev ein prosess her hos oss.

Eg kan skrive ein førehandsuttale om at det lar seg løyse å få avkøyrsløype frå denne tomta mot Alvervegen. Det er ulike løysningar ein må vurdere for å finne den heilt rette plasseringa då det er ulike alternativ som må vurderast, men det let seg løyse i samband med prosjekteringsfasen etter at tomta er skilt frå.

Ha ein fin dag!

Mvh  
Irene W.

## Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

## **VURDERING**

### **Generelt om dispensasjon**

Det er to vilkår som begge må vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempe, etter ei samla vurdering.

I tillegg kan ikkje kommunen gi dispensasjon dersom omsyna bak lovas formålsregel eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentleg tilsidesett.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

I denne saka er eigedommen klemt inne mellom to vegar og er allereie bebygd med bustad. Det vil derfor ikkje være aktuelt å driva gardsbruk i tråd med omsynet bak LNF føremålet på denne eigedommen. Kommunen vurderer derfor at omsyn bak arealføremål LNF ikkje vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det er ein sentral eigedom som i tråd med kommunens fortettingspolitikk vil bidra til effektiv arealutnytting i sentrale område.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå arealføremål LNF.

### **Vurdering av søknaden**

Oppretting eller endring av 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.

### **Uttale frå statsforvaltaren**

Kommunen vurderer at tiltakshavar har belyst i søknad at ein er oppmerksom på støyproblematikk, og har til hensikt og ivareta dette. For delingssaka er det ikkje naudsynt med meir omfattande utgreiing av støyproblematikk. Ved ein seinare byggesøknad må tiltakshavar utrea støynivå og visa at tiltaket tilfredstillar krav etter gjeldande krav.

### **Konklusjon**

Kommunen gjev løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 1250 m<sup>2</sup> frå gbnr. 137/553.

## **GENERELL INFORMASJON**

### **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.
- 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.
- Villkåra for dispensasjon må vere oppfylt før kommunen kan gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-2, men kommunen bør ikkje gi dispensasjon viss ei statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt om søknaden.
- Kommunen kan sette vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- 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 følg 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. matrikkellova § 35.

### **Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

### **Klage**

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. 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 klagt 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, jf. fvl. § 27b.

### **Bortfall av løyve**

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

### **De må søka om løyve til igangsetting**

Ikkje noko arbeid kan settast i gang før det ligg føre løyve til igangsetting, jf. pbl § 21-421-4 tredje ledd. Det kan søkast om løyve til igangsetting for delar av tiltaket.

### **De må søka om mellombels bruksløyve eller ferdigattest**

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket kan takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre. Det kan søkast mellombels bruksløyve for delar av tiltaket.

1026/23

**Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 23/5178**

Med vennleg helsing  
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Lene Helgesen  
Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Vedlegg:**

Uttale - Dispensasjon - Alver 137/553 - frådelling  
Søknad om deling - gbnr 137/553 Alver - uttale kultur  
Søknad om frådelling m/dispensasjon LNF ny tomt gbnr 137/553 Alver  
0-Følgeskriv  
B-1 Søknad om dispensasjon  
D-1 Situasjonsskisse frådelling tomt gbnr 137-553  
E-1 Terrengsnitt A-A gbnr 137-553  
E-2 Terrengsnitt B-B gbnr 137-553  
F-1 Førehandsuttale Fylkeskommune- 565veg  
F-2 førehandsuttale Vegavdeling kommunen  
F-3 Førehandsuttale VA avdelinga  
F-4 delingssak 1998

**Mottakarar:**

Arild Alver

Alvervegen 70

5911 ALVERSUND