



Advokatfirmaet Vikse As
Postboks 95
3101 TØNSBERG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/4844 - 23/78341

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

Dato:
10.10.2023

Løyve til arealoverføring - gbnr 323/629,630 Frekhaug

Administrativt vedtak: Saknr: 1057/23

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 arealoverføring mellom gbnr 323/629 og 323/630 som omsøkt og på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 25.05.2021, 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 eigedsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedsregistrering jf. pbl § 21-9

Saksutgreiing

Tiltak

Advokatfirmaet Vikse har på vegne av grunneigar, JM Norge AS, søkt om løyve til arealoverføring mellom gbnr 323/629 og gbnr 323. Saka gjeld endring av grensene for grunneigedomene gbnr 323/629. Eigedomene vart oppretta 07.07.2023.

Bygget som skal oppførast på eigedomene er endra i forhold til når eigedomene vart oppretta. Det vert derfor søkt om endring av grensene.

Parsellen skal nyttast til oppføring av bustadblokk 3. Det er ikkje oppgjeve storleik på areala som skal overførast mellom eigedomane.

Løyve til oppretting av gbnr 323/629 vart gjeve 12.11.2021. Løyve til endra grenser vart gjeve i korrigert vedtak datert 16.02.2022. Det vert no på nytt søkt om endra grenser for gbnr 323/629.

Det vert elles vist til søknad sendt 15.06.2023 og korrigert kart sendt 20.09.2023.

Planstatus

Omsøkt parsell er omfatta av reguleringsplan for Løypetona bustadområde, planid: 125620070001. Parsell ligg innafør område B3 og er sett av til bustad.

Omsøkte arealoverføring er i samsvar med føremålet og elles vurdert å vera i samsvar med gjeldande plan.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

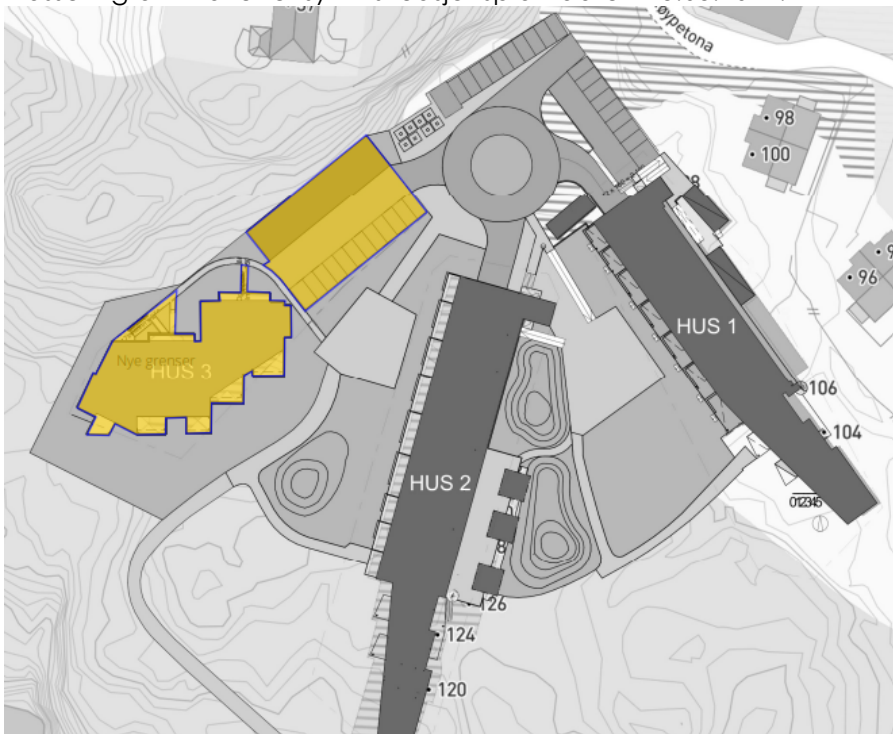
Nabovarsel

Det er søkt om fritak frå nabovarsling med grunngjeving i at endring av grensene for gbnr 323/629 ikkje har betydning for naboane.

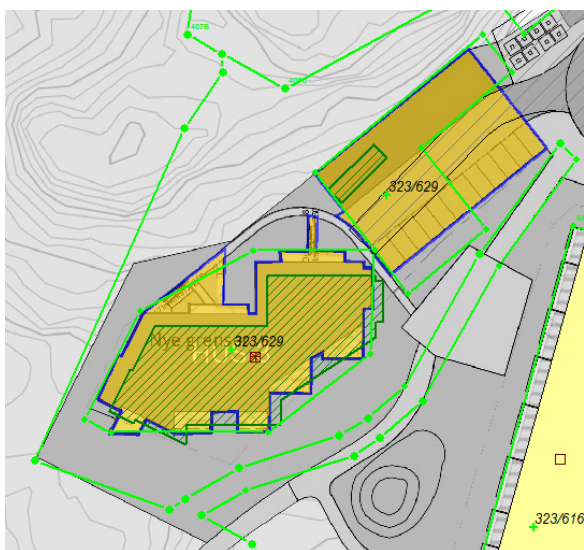
Med heimel i Pbl. § 21-3 2 ledd vert det gjeve fritak frå nabovarsling. Kommunen legg til grunn at omsøkt endring av grensene for eigedomen ikkje får betydning for naboane og at søknad om byggjeløyve på eigedomen er eller vert nabovarsla.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 25.05.2021.



Figur 1 Situasjonsplan



Figur 2 Eksisterande grenser teikna med grøn farge

Veg, vatn og avlaup

Eigedomen er sikra veg, vatn og avlaup i samsvar med pbl §§ 27-1, 27-2 og 27-4.

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/endring 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.

Omsøkt parsell er regulert til bustadformål med tilhøyrande formål i godkjent reguleringsplan.

Deling som omsøkt er etter kommunen si vurdering i samsvar med gjeldande arealformål og planen elles.

Det er ikkje opplyst storleiken på areala som skal arealoverførast. Areal skal overførast både frå gbnr 323/630 til gbnr 323/629 og motsett veg. Tilleggsareala er vurdert å vera for store til å kunne takast som grensejustering. Dersom det etter nøyaktig arealberekning viser seg at areala er innanfor skrankane for grensejustering i matrikkellova kan endringane gjerast som grensejustering.

Det har vore mykje fram og tilbake om grensene for eigedomen. Kommunen er av den oppfatning at grensene slik dei no er søkt om er unaturlege og lite praktiske. Men søkjar viser

at tomte vil vera eigna til bebyggelse og med det oppfylle krava til tomt sett i Pbl. § 26-1. Kommunen finn derfor ikkje heimel til å avslå søknaden. Gbnr 323/630 skal vera fellesareal for bygga innanfor område B3.

Vi gjer merksam på at rekkefølgekrav i planen kan få betydning for bygging på eigedomen.

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til arealoverføring mellom 323/629 og 323/630 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.: 23/4844

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:

Sit kart - vedlegg til søknad, revidert 20.09.2023

Mottakarar:

Advokatfirmaet Vikse As

Postboks 95

3101

TØNSBERG