

Anode Consult As
Langnesvegen 12
6409 MOLDE

Utvalg	Saksnummer
Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø	234/25

Gbnr 209/53 - Mellomskauen 4 - Vedtak om tillatelse til oppretting av grunneiendom

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Mellomskauen 4	209	53		
Tiltakshaver Jesper Adrian Børs-Lind Breiviklia 42 1394 Nesbru Søker for delingen: Anode Consult As				
Tiltaket Søknaden gjelder fradeling av grunneiendom for oppretting av ny boligeiendom.				
Tillatelse til tiltak Søknaden godkjennes. Vedtaket er basert på søknad mottatt 19.2.2025. Behandlingsklar søknad forelå samme dag. Tillatelsen betinger ingen dispensasjoner.				

Beskrivelse av tiltaket:

Det søkes om tillatelse til å fradele en parsell fra gbnr. 209/53. Parsellen er på ca. 650 m² og markert i kartutsnitt vedlagt søknaden. Gjenværende boligeiendom blir på ca 797 m² og er bebygd med en enebolig.

Det er ved søknaden dokumentert at ny parsell oppfyller kravene til % BYA, minste uteoppholdsareal (MUA), parkering og avstand til nabogrenser for fremtidig bolig.

Denne søknad omfatter kun oppretting av ny grunneiendom. Bolig blir omsøkt senere.

Fradelingen vil ikke medføre at det oppstår forhold som strider mot plan- og bygningsloven, jf. pbl. § 26-1.

Det er vedlagt en støyrapport fra Sweco for tiltaket datert 21.1.2025. Konklusjonen er at hele den fremtidige parsellen har støy under grenseverdi på bakkeplan og tilfredsstiller kommunens krav til utearealer, uteoppholdsarealer. Gjenværende tomt har også tilstrekkelig uteareal under grenseverdi. Og byggeteknisk bør det ikke tas spesielle forhold mht innendørs støy for planlagt bolig.

Plangrunnlag:

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel med utfyllende bestemmelser og retningslinjer for Færder kommune 2023-2035, vedtatt 6.9.2023.

Plassering og avstander:

Arealoverføringen vil ikke føre til at bebyggelse på eiendommene kommer i strid med avstandskravene i pbl. § 29-4.

Nabomerknad:

Det foreligger en nabomerknad til tiltaket.

Hjemmelshaver av Mellomskauen 6, gbnr 209/135, har i brev av 12.2.2025 fremmet en merknad til varslet tiltak. Tilsvaret ligger i sin helhet i innsendte søknad. Utdrag av Færder kommune:

1. Tilgangsvei og overvannshåndtering. Veien ned til tomten er ikke egnet for lastebiler. Det er utfordringer mht overvannshåndteringen fra tomta.
2. Vedlikehold og brøyting av veien. Veien er kommunal og bør brøytes av kommunen.
3. Plassering av søppelstativ. Det bør på forhånd utarbeides en plan for plassering.
4. Tiltak mot spredning av parklirekne. Det er fra nabo påvist svartelistede arter på eiendommen som det bør tas nødvendige forhåndsregler mot for å hindre videre spredning.
5. Anleggstrafikk og parkering av maskiner. Trafikksikkerheten er viktig for nabo.

Tilsvaret fra søker til nabomerknad:

Tilsvaret ligger i sin helhet i innsendte søknad. Utdrag:

1. Eventuelle utbedringer av veien vil kunne gjøres ifbm fremtidig bygging på omsøkte tomt, og de samme gjelder for overvannsproblematikken.
2. Den kommunale veien bør driftes av Færder kommune. Hvis det ikke er mulig så bør oppsitterne dekke kostnader for vedlikehold og brøyting.
3. Søker er enig og viktig at det løses i samråd med nabo.
4. Denne søknad gjelder kun deling av tomt og ikke ny bebyggelse. Merknaden kan tas opp på nytt når parsellen skal bebygges. Det blir sendt ut nytt nabovarsel for bolig.
5. Dette er ikke relevant i selve delingssaken.

Administrasjonens vurdering av nabomerknad:

Administrasjonen har ingen merknader til søkers tilsvaret, bortsett fra punktet om brøyting av kommunal veg, da dette må tas med Færder kommune, drift- og anleggsseksjonen ved Tor Arne Morken.

Vegen Mellomskauen er i kommunens kart markert som kommunal veg.

Vurdering etter naturmangfoldloven:

Naturmangfoldloven §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved behandling av byggesaker. Det er ikke registrert utvalgte eller andre viktige naturtyper, rødlistearter eller kulturminner i det aktuelle området jf. Naturbasen og artsdatabankens artskart. Dermed er det heller ikke påvist negative konsekvenser for naturmangfoldet. Kravet i § 8 er dermed oppfylt og det anses ikke som nødvendig med en vurdering knyttet til §§ 9-12. Hensynet til naturmangfoldloven anses som ivarettatt.

Miljø- og grunnforhold:

Det skal ikke bygges i flom-, ras- eller skredutsatt område.

Vei, vann og avløp:

Uttalelse til endret eller utvidet bruk av avkjørsel er gitt av Drift- og anleggsseksjonen datert 20.2.2025. Avkjørselen må opparbeides i henhold til kommunens veinorm.

Forhåndsuttalelse til en fremtidig sanitæranmeldelse for vann og avløp er gitt 14.2.2025.

Videre behandling:

Delingstillatelsen etter plan- og bygningsloven (saken) oversendes geodataavdelingen for sluttbehandling etter matrikkelloven med oppmålingsforretning og måling i marka.

Graving:

Gravetillatelse må være gitt av grunneier. Før graving må det avklares om det finnes strøm-, telefon-, fiber- eller andre kabler og ledninger i nærheten. Mer informasjon finnes på www.gravemelding.no.

Lovgrunnlag (listen er ikke uttømmende):

- Plan- og bygningsloven, kapittel 11 – Kommuneplan.
- Plan- og bygningsloven, kapittel 20 – Søknadsplikt.
- Plan- og bygningsloven, kapittel 21 – Krav til innhold og behandling av søknader.
- Plan- og bygningsloven, kapittel 27 – Tilknytning til infrastruktur.
- Plan- og bygningsloven, kapittel 29 – Krav til tiltaket.
- Naturmangfoldloven, kapittel 11 – Alminnelige bestemmelser og bærekraftig bruk.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark. Eventuell klage over vedtaket må sendes inn skriftlig til kommunen innen 3 uker etter at du har mottatt vedtaket. Søksmål eller erstatningskrav kan ikke reises uten at klageadgangen er benyttet. Se vedlagt skjema for mer informasjon.

Gebyr:

Gebyret er beregnet ut fra kommunens gebyrregulativ for 2025:

Pkt.	Beskrivelse	Sats	Antall	Totalt
§ 3-2	Grunngebyr	5130	1	5130
§ 3-12 a	Fradeling av gunneiendom, uregulert	8550	1	8550
Sum				13680

Samlet saksbehandlingsgebyr er beregnet til 13 680,- og vil bli sendt tiltakshaver Børs-Lind.

Med hilsen

Karin Kolle
Sivilarkitekt/ byggesaksbehandler

Bård A Fliid Greipsland
Fagkoordinator geodata

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg:

Klageopplysningsskjema

Kopi til

Jesper Adrian Børs-Lind	Breiviklia 42	1394	Nesbru
Kristian Smith	Mellomskauen 6	3145	Tjøme
Lene Smith	Mellomskauen 6	3145	Tjøme