



Nils J. Solend
Stølen 12
5911 ALVERSUND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/105 - 16/14499

Saksbehandlar:
Eli Bjørklid
Eli.Bjorklid@lindas.kommune.no

Dato:
30.05.2016

Gbnr 137/210 Alver. Løyve til deling av grunneigedom, areal til bustad.

Eigedom: Gnr.137 bnr.210 Alver
Adresse for eiged.: Tuftemyra 8, 5911 Alversund
Type tiltak: Deling av grunneigedom, areal til bustadføremaal.
Heimelshavar: Nils J. Solend
Søker: Byggmester Nils J. Solend AS

Saka gjeld:

Gnr.137 bnr.210 er ein bustadtomt. Tomta ligg i eit område som i kommunedelplanen for Alversund og Knarvik er sett av til bustadføremaal. Den generelle regelen er at desse områda skal vere regulert før tiltak etter plan- og bygningslova §20-1, kan gjennomførast. Deling av grunneigedom er eit tiltak etter §20-1. Gbnr 137/210 er 2011 m2, og ein ynskjer å dele eigedommen slik at det vert to jamnstore tomter på om lag 800m2 for bygging av einebustad på kvar av dei, samt at det vert eit restareal som skal nyttast til å føre fram veg til dei to tomtene. Restarealet vert felleseige.

Saka kom først til byggesaksavdelinga i ei sending datert 8/1-2016. Søknaden vart sendt frå eit konsulentfirma «Idehusgruppen AS» v/Ole Martin Østby. Byggesaksavdelinga gjennomførte mottakskontroll av søknaden og fann at den var mangelfull. Avdelinga sende saka attende i oversending datert 14/1 – 2016, og varsla at dei ville arkivere søknaden utan handsaming.

I mail frå søker datert 15/1-2016 vart kommunen gjort merksam på at søknaden gjaldt deling, og ikkje byggesak. Saka vart etter dette overført til planavdelinga for handsaming av spørsmålet om deling.

Også planavdelinga fann søknaden mangelfull og sende 01.02.2016 brev om dette til søker ved Idehusgruppen. Mangelen gjaldt først og framst at det ikkje var søkt om dispensasjon frå kravet om regulering, og at det ikkje låg føre dokumentasjon som synte at ein eventuelt ikkje trong å regulere. Brevet etterlyste også dokumentasjon på rett til veg, vatten og avløp for nye hus på eigedommen.

Søker v/Idehusgruppen svarte på brevet i mail datert 17/3-2016 «Vedlagt ligger avtale om veg, vatten og avløp.



Vi mener at tomten kan deles og bebygges med to boeheter slik det er tenkt fra vår side. Det skal ikke være nødvendig med noen regulering eller dispensasjonssøknad. Dette i bakgrunn i Kommunedelplanen Knarvik-Alversund 2007-2019 pkt.2.4.»

Med andre ord vart det ikkje søkt om dispensasjon og heller ikkje lagd fram ein plan for tiltaket som synte korleis tema som pkt. 2.4 tek opp, skulle løysast.

29.mars 2016 sende difor kommunen på nytt brev til søker v/Idehusgruppen, om at ein ikkje var fornøyd med svaret, og at saka ville verte avslutta utan realitetshandsaming.

Etter dette vart kommunen kontakta av søker sjølv. Det vart diskutert korleis dette kunne handterast vidare og kva som skulle til for at søknaden kunne handsamast utan regulering.

Det ligg no føre følgjande:

Søknaden om deling slik han vart send inn i januar 2016.

Framlagde avtalar mellom Byggmester Solend og Gamlestøa Kloakk og Gamlestøa Vegsameige som syner at tomtene får rett til veg og avløp.

Prosjektoversikt frå BKK som syner korleis straum vil verte ført fram.

Skisse som syner framføring av vatn og avlaup til kvar av dei planlagde einbustadane.

Skisse som syner korleis bustadane er tenkt plassert og korleis veg skal førast fram til begge husa.

Det er ikkje søkt om dispensasjon, då diskusjonen synte at det no truleg ligg føre nok dokumentasjon til at pkt.2.4. i føresegnene kan gjelde.

Plansituasjon/dispensasjonar:

Som synt over, ligg det no føre søknad om deling, men ikkje søknad om dispensasjon. Tiltaket ligg i Alvermarka mellom to område som er regulert, men nett området der 137/210 ligg er ikkje regulert. For området gjeld Kommunedelplanen for Alversund og Knarvik, og føresegnene for planen opnar i pkt. 2.4. for at «Område som er heilt eller delvis utbygd utan reguleringsplan vert betrakta som eit byggeområde. I desse områda kan det gjennomførast tiltak om det er teke høgd for følgjande:

- Kapasitet på infrastruktur som veg, vatn, kloakk og straum
- Det er areal eigna til leik igjen på tomten etter at tiltaket er gjennomført
- Nye tiltak må vere tilpassa etablert bygningsmasse på eigen tomt og nabotomtar
- Ved ynskje om fleire enn 2 bueiningar på tomten er det sett fram krav om reguleringsplan.

Dokumentasjonen som er lagd fram syner på tilfredsstillande måte avklaring av desse tema. Mellom anna er det synt at det er plass til leik på kvar tomt. For tomt A må ein i samband med bygging passe på at det vert god nok kvalitet på uteareala til at born kan leike trygt.

I området er ført opp hus i ulike stilar, høgder og utforming, og tilpassing er ikkje eit viktig tema. På tomta står no ei falleferdig eldre hytte, som er skal rivast.

Administrasjonen konkluderar difor med at dispensasjon ikkje er naudsynt og at søknad om deling kan handsamast sjølv om det ikkje ligg føre regulering. Dispensasjon frå gjeldande plan er såleis ikkje naudsynt.

Nabovarsel:

Det er sendt ut nabovarsel i samband med den første søknaden datert 8/1- 2016 og det har ikkje komme merknad frå nokon.

Tilkomst:

I søknaden står det følgjande: «Tiltaket gir ikkje ny/endret atkomst. Tomta har atkomst til kommunal veg som er opparbeidd og open for alminneleg ferdsle. Løyve til avkjøring er gjeve.»

Det er gjort avtale mellom Byggmester Solend og Gamlestøa Vegsameige om at ein bustadeining til kan kjøpa seg inn i den felles vegen. Det er frå før løyve til at sjølve tomt 137/210 kan knyte seg på. Byggmester Solend eig ein part i vegsameiget, og får høve til å kjøpe ein part til.

Gbnr 137/210 er den siste unytta tomten i dette området, vegen er opparbeidd og har kapasitet. Om det er naudsynt å søkje om utvida bruk av eksisterande avkøyrsløse er usikkert. Truleg vert den eksisterande utkøyringa utbetra og bygget om i samband med at dei nye tomtene vert teke i bruk. Tiltakshavar må sikre seg at avkøyringa vert utforma i tråd med krava som styresmaktene stiller.

Den innerste tomta (A) må få tilkomst forbi den ytterste (B). Dette skal i følgje skisse datert 10/5-16, skje ved at det vert bygget felles veg på felles grunn som ligg utanom dei eigde tomtane. Dette går ikkje heilt tydeleg fram av skissa, men er meddelt sakshandsamar munnleg i møte. Kvar tomt vert på om lag 800m² og restarealet skal nyttast til veg.

Vassforsyning og avløp:

Det er offentleg vassforsyning i området. Det er også offentleg avløp. Det ligg føre avtale mellom Gamlestøa Kloakk og Byggmester Solend som syner at Gamlestøa Kloakk gjev rett til å knyte på ei eining i tillegg til den som alt har løyve.

Utbyggingsplanen for tomtene er ikkje heilt klar, men det ligg føre skisse som syner korleis opplegg for vatn og avløp må føras fram til tomt A over tomt B. I samband med opparbeiding og sal av tomtene, må det ligge føre tinglyst avtale for A til å føre fram leidningsnett over B, og rett til å vedlikehalde sin del av leidningane over denne tomta.

Uttale frå andre mynde:

Det er ikkje naudsynt å be om uttale frå andre mynde. Men i samband med byggesaka må tiltakshavar sikre at avkøyring frå tomta vert utforma i tråd med gjeldande krav.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova §20-1 bokstav m) og i pkt.2.4. i føresegnene til kommunedelplanen for Alversund og Knarvik, gjev Lindås kommune løyve til å dele gnr.137 bnr.210. Det skal opprettast to tomter på om lag 800m² kvar, restarealet skal vere fellesareal for framføring av veg til tomtene. Det vert synt til skisse merkt AA 10/5-16 L.O., der vegen vert ført forbi tomt B heilt i bakkant av tomta. Løyve til deling er gjeve på følgjande vilkår:

- Det vert sett opp tinglyst avtale om at vegen ligg på felleseigd areal med eige gbnr
- Avkjøyrsløse vert utforma i samsvar med vegstyresmaktene sine reglar
- Areal for leik på tomt A må utformast slik at born kan leike trygt
- Huset på tomt A vert tilpassa terrenget på beste moglege måte.

Grunngjeving for vedtaket:

Kommunen vurderer søknad om deling etter pbl §§ 20-1 og 26-1:

«Eigedom må ikkje delast på ein slik måte at det oppstår tilhøve som er i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan. Heller ikkje må eigedom delast slik at det vert skipa tomter som etter kommunen sitt skjøn er mindre vel eigna til bygging på grunn av storleik eller form.»

Det gjeld spørsmålet om å dele ein eksisterande tomt med eit areal på 2011m² i to, slik at det kan byggast eiebustad på kvar av tomtane. I tillegg skal det vere att eit restareal som skal nyttast til å føre fram veg.

Tomta ligg i eit område som er sett av til bustadføremål med krav om regulering før tiltak etter §20-1 i pbl kan gjennomførast. I føresegnene til kommunedelplanen er det opna for å vike frå kravet til regulering dersom området der tiltaket ligg kan sjåast som byggeområde, og spørsmåla knytt til veg, vatn, avløp og leikeareal er klarlagd.

Administrasjonen vurderer at det er lagd fram tilstrekkeleg dokumentasjon til at deling kan gjennomførast utan at det er naudsynt med dispensasjon.

Innanfor området som kommunedelplanen dekker, er det søkt om tiltak andre stader der kommunen har avslått å nytte pkt.2.4. i føresegnene som grunnlag for å gjere vedtak. Kommunen har kravd regulering før deling kan gjennomførast. Kommunen meiner desse andre tiltaka ikkje i tilstrekkeleg grad har lagt fram dokumentasjon som syner at konflikter i området er avklara før deling finn stad. Dette kan slik kommunen ser det, føre til at deling slik det er søkt skaper meir konflikt og bidreg til at det vert vanskelegare å finne gode felles løysingar.

I den saka som ligg føre her, er store utbyggingsprosjekt på begge sider regulert. Det er ikkje konflikter knytt til eigedommen som no er søkt delt, og det er lagd fram dokumentasjon som syner at tilkomst, vassforsyning og avløp kan løysast innanfor ramma av eige areal. Avtalar som løyser tilkopling er lagd fram. Tomtene er store nok til at kvart hus får stort nok uteareal på eigen grunn.

Administrasjonen vurderer på denne bakgrunnen at denne saka er forskjellig frå dei sakene der deling har vorte avslått, og at kvar søknad har fått den individuelle handsaming som trengst for å sikre at det ikkje oppstår ulik handsaming av like saker.

Søknad om deling er vurdert og løyve gjeve etter offentlegrettslege føresegner gjeve i eller med heimel i plan- og bygningslova. Det kan hefte servituttar ved eigedommen som privatrettsleg kan vere til hinder for deling. Privatrettslege forhold vedkjem ikkje løyvet til deling av eigedommen gjeve av kommunen med heimel i pbl.

Bortfall av løyve:

Dersom deling ikkje er gjennomført med oppmålingsforretning innan tre år etter at løyvet til deling er gjeve, fell løyvet bort, jf. Pbl §21-9.

Gebyr:

Etter gebyrregulativet til kommunen vedteke 17.desember 2015 gjeldande for 2016, vert det sendt ut følgjande gebyr:

Deling i samsvar med arealføremål, området er uregulert kr.6900,-

Mynde:

Saka er handsama og avgjort av Planavdelinga i høve til delegert mynde.

Klage:

Avgjerda er eit enkeltvedtak og partane kan klage til overordna mynde over avgjerda innan tre veker frå ein fekk kjennskap til vedtaket.

Med helsing

Arnold Matre

Eli Bjørklid

fagleiar

saksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:
Nils J. Solend

Stølen 12

5911

ALVERSUND