



Borgny Hovland  
Krabbevn 4  
3154 TOLVSRØD

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 14/2306 - 14/6003

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

Dato:  
17.03.2014

## Gbnr 133/1. Søknad om dispensasjon frå gjeldande plan. Deling av grunneigedom.

Eigedom: Gnr.133 bnr.1 Soltveit Søndre  
Adresse for eigned.: Soltveitvegen 15, 5911 Alversund  
Type tiltak: Deling av grunneigedom.  
Heimelshavar: Borgny Hovland  
Søker: Borgny Hovland

### Saka gjeld:

Det vart i delegert sak med referanse 2013/2604 – 0-2755/2014 handsama søknad om å få dele frå ein parsell av eigdommen 133/1 Soltveit. Parsellen ville eventuelt få eit areal på 883m<sup>2</sup>. Denne søknaden vart avslått og det vart fatta slikt vedtak:  
*«Med heimel i plan- og bygningslova §20-1 bokstav m) jf. §26-1 vert det ikkje gjeve løyve til å dele frå ein parsell på 883m<sup>2</sup> frå gbrn.133/1, slik det er søkt om og synt på kart stempla inn i kommunen 13.12.2012.»*

Det ligg no føre ny søknad frå Borgny Hovaland: «I stedet for å klage på deres Avslag, søker jeg herved om en dispensasjon (pbl. §19) som kan gi adgang til KUN fradeling.»

Søker meiner dette må kunne gjerast ved t.d. å stille vilkår om at det ikkje vert gjeve løyve til bygging.

### Planstatus/dispensasjonar:

Tiltaket ligg innafor kommunedelplan for Alverstraumen, i eit område som er sett av til bustadføremål. Det er ikkje naudsynt med dispensasjon frå gjeldande plan. For deling på dei premissane det no vert søkt på, er det først og fremst kravet i pbl § 20-1 og §26-1 det må dispenserast frå. Då grunngjevinga for å nekte deling er storleik, form og plassering av parsellen.

**Nabovarsling:**Søknad om dispensasjon som ligg føre her er ikkje varsla til naboar. I samband med tidlegare saka vart det gjennomført nabovarsling. Søkar meiner det ikkje er naudsynt med varsel no, då det ikkje kom inn merknad den gongen. Kommunen godtek dette.



**Tilkomst:**

Tilkomst er frå kommunal veg via privat veg til gbnr. 133/68. Dette er ein bratt tilkomst som delvis er mura opp. Tilkomsten er truleg ikkje godkjend. Avkøyring frå denne vegen og inn på tomta er sær s vanskeleg. Det er bratt og vert problem med å få plass til biloppstilling og snuplass på eigen grunn, slik føresegnene krev.

Det er ikkje søkt om løyve til utvida bruk av avkøyring til kommunal veg.

**Avløp og vassforsyning:**

Det er offentleg vatn og avløp i området. Løyve til tilknytning er ikkje gjeve.

**Grunngjeving for det administrative vedtaket:**

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

«Eigedom må ikkje delast på ein slik måte at det oppstår forhold 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 skjønn er mindre vel skikka til bygging på grunn av sin storleik eller form.»

I november 2008 handsama kommunen ein søknad frå dåverande eigar av 133/1, om å få dele frå det same arealet. Kommunen gav avslag og saka vart anka til fylkesmannen som i vedtak datert 2.juli 2009, stadfesta kommunen sitt avslag.

Grunngjevinga for avslaget var at tomten hadde slik form og storleik at den ikkje var eigna til bustadomt. Dette var særleg knytt til spørsmålet om tilkomst, snuplass og biloppstilling på eigen grunn, og om tilkomsten var lovleg oppretta.

Administrasjonen har vore på synfaring. På bakgrunn av dette og dei opplysningane som ligg føre i søknaden, vurderer administrasjonen at tilhøva ikkje er endra. Vegen er framleis bratt og tomten enno brattare, slik at det er vanskeleg å etablere god avkøyring og parkering på eigen grunn. Dette skuldast mellom anna at tomta er smal og bratt.

Kommunen vurderer at det ikkje let seg gjere å bygge på tomta utan å komme i konflikt med føresegnene som gjeld for området. Tomta vil få ei form og storleik som gjer den lite eigna til bygging.

På bakgrunn av det som er nemnt over og i det ein og syner til tidlegare vedtak om same sak, kan ein ikkje tilrå den omsøkte delinga.

**VEDTAK:**

Med heimel i plan- og bygningslova §19-2 gjev ikkje Lindås kommune dispensasjon for deling av parsell på om lag 880m2 frå gnr.133/1, slik det er søkt om.

Med heimel i plan- og bygningslova §§20-1 og 26-1 vert det såleis heller ikkje gjeve løyve til deling.

Grunngjeving for vedtaket går fram av vurderingane nedanfor.

**Vurdering av søknad om dispensasjon:**

«Kommunen kan gje varig eller mellombels dispensasjon frå føresegner fastsett i eller i medhald av pbl. Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsyna bak føresegner det vert dispensert frå eller omsyna bak føremålsføresegnene i lova vert vesentleg sett til side. Fordelane ved å gje dispensasjon må etter ei samla vurdering vere klart større enn ulempene. Det skal leggst særleg vekt på verknadar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Kommunen bør ikkje dispensere når ei direkte berørt statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt om tiltaket.»

Søknaden no om dispensasjon er ei freistnad frå søkar på å få løyst eit problem. I ei erklæring frå 2008 vert den parsellen som det her gjeld, overdrege frå eigaren av hovudbruket (Sveinung Tofting) til søkar: «Sveinung Tofting...overdrar herved alle rettigheter vedrørende parsell som grenser til 133/55 i nord, 133/85 i øst, 133/68 i syd om kommunal vei i vest, til Borgny Hovland.

Denne erklæringen er i samsvar med avtale mellom tidligere eiere..., som en farsarv til Borgny Hovland f. Tofting.»

Med andre ord er det slik at denne tomte er del av arven til Borgny Hovland.

På grunn av tomte sin storleik og terrenget sin form (jf. grunngevinga for avslaget), har det til no ikkje lukkast å gjennomføre delinga. Offentlege mynde har ikkje plikt til å syte for av avtaler gjort i samband med arv kan realiserast. Familiane kan difor verte nøydde til å løyse spørsmålet om arv på anna måte, dersom styresmaktene ikkje kan godkjenne t.d. deling av ein tomt slik som i det gjeldande tilfellet.

#### Dispensasjon:

Som det går fram av sitatet frå lovteksten, kan kommunen ikkje dispensere dersom omsyna bak føresegner det vert dispensert frå vert sett vesentleg til side.

I det tilfellet som ligg føre her vil dispensasjon for deling føre til at det vert oppretta ein tomt som både av fylkesmannen i 2009, og no på nytt den kommunale administrasjonen i 2013, har vurdert som ueigna til føremålet – nemleg å føre opp eit bustadhus.

Søker skriv i sitt brev at kommunen kan gje dispensasjon på vilkår om at byggeløyve ikkje vert innvilga. Men ordlyden i §26-1 er klar – det må ikkje opprettast tomter som er ueigna til bygging på grunn av storleik, form eller plassering.

Med andre ord kan ein ikkje gje dispensasjon for deling av tomter som ein veit ikkje kan nyttast til bygging.

I vurdering av spørsmålet om dispensasjon skal ein særleg legge vekt på tilhøva for tilgjenge, tryggleik, helse og miljø. Slik det går fram av vurderinga i samband med søknad om deling, er det særleg omsynet til tilgjenge og tryggleik som tel mot tiltaket. Vegene er bratt, tomte er bratt og dette gjer det vanskeleg å få til ei god løysing for tilkomst og parkering. Truleg er heller ikkje vegene fram til tomte godkjend. Om det vert gjeve løyve til deling vil dette skape press for å finne løysingar for tilkomst som i sin tur og kan føre til dårlege tilhøve for helse og miljø.

Direkte berørte statleg styresmakt er uttalt seg negativt til tiltaket. Dei avsto søknad om deling slik det er søkt om i vedtak datert 2.juli 2009.

Ei samla vurdering er at ulempene ved tiltaket er større enn fordelane. Det ligg ikkje til rette for å gje dispensasjon slik det er søkt om.

#### **Gebyr:**

Etter gebyrregulativet til kommunen vedteke i desember 2013 og gjeldande for 2014, vert det sendt ut følgjande gebyr:

Dispensasjon frå ei enkel føresegn kr.7900,-

#### **Mynde:**

Søknaden er handsama og avgjort av Areal- og miljøavdelinga i høve til delegert mynde.

#### **Klage:**

Avgjerda er eit enkeltvedtak i høve til Forvaltningslova sine reglar. Partane kan klage til overordna mynde over avgjerda innan tre veker, jf. Forvaltningslova §§28 flg. Sjå vedlegg

Med helsing

Arnold Matre  
fagleiar plan

Eli Bjørklid

saksbehandlar

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

**Mottakarar:**

Borgny Hovland

Krabbevn 4

3154

TOLVSRØD