



Sameiet Knarvikparken B5
Arnfinn Emil Breivik
v/ Styret Kvassnesvegen 57
5914 ISDALSTØ

Referanser:

Dykkar:

Vår: 21/7926 - 21/65397

Saksbehandlar:

Ingrid Raniseth

ingrid.raniseth@alver.kommune.no

Dato:

30.09.2021

Vedrørende reguleringsplaner for Knarvikparken B5 og Knarvik terrasse

Viser til førespurnad om reguleringsplan Knarvik terrasse, mottatt 09.09.2021

Området det gjeld er regulert i Knarvik Terrasse, PlanId 1263-20023 som er ein eldre reguleringsplan vedtatt i 2002, med mindre vesentlege endringar vedtatt i høvesvis 2005 og 2015. Byggjeområda i Knarvik Terrasse er i hovudsak utbygd og ferdigattest er utstedt frå Lindås kommune. Ved ferdigattest legg kommunen til grunn at bygget er ført opp i samsvar med rammeløyve og reguleringsplan etter erklæring frå tiltakshavar.

Spørsmålet i denne saka gjeld fordeling av utgifter til fellesområde på gnr. 188 bnr. 355 for bebuarane i blokkområde B5.

Plantolking

Blokkområde B5 er i reguleringsplan for Knarvik terrasse avset til blokkbusetnad (BBB) etter ei planendring i 2015. Det er sett krav til at kvar bueining skal ha minimum 7 m² privat uteareal per bueining og minimum 25 m² felles uteareal per 100 m² BRA bustad, ikkje medrekna parkeringsareal. Dette er løyst innafor formålet.



Raud ring viser området B5 før endringa til reint bustadformål, oransje ring syner fellesarealet på 188/355. Bilete til høgre syner B5 etter planendringa.

For resterande bustadfelt, B1-B4, skal desse oppførast til bustadformål med tilhøyrande anlegg innanfor for dei avgrensingane som er sagt i føresegnene og vist i plankart. Det er ikkje stilt størrelseskrav til privat og felles uteoppholdsareal for desse bustadane i føresegnene.

Vidare seier ikkje reguleringsplan eksplisitt noko om bruken av arealet avsett til fellesareal/leik og kven areal er tenkt felles for. Planen verken utelukkar eller nemner BBB (B5) som innehavar av bruksrett.

I nyare reguleringsplanar er det vanleg at ein listar opp tilliggjande eigedommar til eit fellesareal i føresegnene, og at desse då vil ha ansvar for opparbeiding og vedlikehald arealet. Eigedommane bør derfor vere i sameige av fellesarealet.

Vidare påpeikar vi at ein reguleringsplan ikkje kan regulere privatrettslege forhold som økonomiske forhold, plikter, rettar og avgifter mm.

Vurdering

I reguleringsplan for Knarvik terrasse er det sett av eit areal til felles bruk og leik. Spørsmålet om fellesutgifter knytt til vedlikehald av dette arealet fell inn under privatrettslege forhold som kommunen som plan- og bygningsmyndigheit ikkje har myndigheit til å ta stilling til.

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Ingrid Raniseth
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Sameiet Knarvikparken B5

v/ Styret Kvassnesvegen
57

5914

ISDALSTØ