



Idehusgruppen AS
Vegamot 8B
7049 TRONDHEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/105 - 16/8464

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

Dato:
29.03.2016

Gbnr 137/210 Alver. Deling av tomt til bustadføremaal. Saka avslutta utan realitetsvedtak.

Syner til brev frå Lindås kommune til Idehusgruppen AS datert 01.02.2016. I dette brevet skriv kommunen følgjande:

For eigedommen gjeld kommunedelplan for Alversund og Knarvik. Tiltaket ligg i område som i planen er sett som område for bustadbygging. For desse områda gjeld krav om regulering, jf. pkt 2.3 i føresegnene. Søker sett fram at det er pkt.2.4 som gjeld for tomta. Det vil seie at tomta kan byggast ut utan regulering, dersom det ligg føre dokumentasjon som syner at utfordringar knytt til avløp, vassforsyning, tilkomst, grøntareal o.s.v., er løyst.

Tomta ligg i eit område mellom to regulerte områder – Ikenberget og Kubbaleitet.

I søknaden er det ikkje lagd fram dokumentasjon knytt til rettar for veg, vatten og avløp, og det er heller ikkje synt at tomta har løyve til å køyre ut på offentleg veg.

Det er ikkje søkt om dispensasjon frå kravet om regulering.

Etter planavdelinga si vurdering, er det truleg naudsynt å krevje regulering før deling. Dette skuldast at tomta ligg i eit område der utviklinga går særst fort. Områda rundt er regulert. Utbygging av Kubbaleitet tek til i desse dagar. For å sikre at utviklinga av desse siste uregulerte områda skjer på best mogeleg måte, meiner kommunen det må stillast krav om regulering, eller det må ligge føre søknad om dispensasjon frå kravet om regulering.

Med søknad om dispensasjon må følgje komplett dokumentasjon som syner løysing for veg, vatten, avløp, tilknytting til offentleg veg og tilhøvet til eksisterande regulerte område.

På denne bakgrunn finn kommunen v/planavdeling at det ikkje ligg føre tilstrekkeleg dokumentasjon, og at det er naudsynt med søknad om dispensasjon frå kravet om regulering.

Saka vert sendt attende til søker for komplett dokumentasjon.

I Mail frå Idehusgruppen v/Ole martin Østby datert 21.03.2016, kjem søker sitt svar:



«Vi mener at det kan deles og bebygges med to boenheter slik det er tenkt frå vår side. Det skal ikke være nødvendig med noen regulering, eller dispensasjonssøknad. Dette i bakgrunn i kommunedelplanen Knarvik – Alvesund 2007-2019 pkt.2.4. «Ved ynskje om å etablere fleire enn 2 bueiningar på tomten er det sett fram krav om regulering».

Saman med denne mailen følg og avtale om kloakk og om veg.

Vurdering:

I føresegnene til kommunedelplanen er den genrelle regelen pkt.2.3 – byggeområde med krav til regulering før deling.

Pkt. 2.4 som søker syner til, gjeld byggeområde utan krav til regulering: «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 tiltaket er gjennomført.

Nye tiltak må vere tilpassa etablert bygningsmasse på eigen tomt og naboatomter.

Ved ynskje om å etablere fleire enn to bueiningar på tomten er det sett fram krav om reguleringsplan.»

Søker syner med andre ord berre til ein del av pkt.2.4 når han hevdar at regulering ikkje er naudsynt. Søker har ikkje lagd ved komplett dokumentasjon slik brevet datert 01.02.2016 krev. Kun avtale om å få nytte vegen for ein bustadeining meir og tilsvarande for kloakk er lagd ved. Til saka følg med eit kart som syner korleis ein tenkjer seg framtidige hus plassert på dei nye tomtane. Det går fram av mail til Byggesaksavdelinga i kommunen at teikningar og nærare utvikling av byggeplanane ikkje ligg føre.

Planavdelinga meiner såleis at føresetnadane for å gje løyve til deling ikkje er til stades. For å kunne godkjenne deling utan regulering først, krevst nettopp at alle dei spørsmåla som elles skulle vore klarlagd i ein reguleringsplan er synt løyst på tilferdsstillande måte utan regulering.

På den bakgrunnen som er synt over, og teke omsyn til at søker ikkje har besvart brevet datert 01.02.2013 i høve til det kommunen har bede om, finn Lindås kommune at det ikkje ligg føre tilstrekkeleg dokumentasjon. Kommunen har ikkje grunnlag for å handsame søknaden. Saka vert avslutta utan realitetsvedtak.

Gebyr:

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

Avslutta sak før realitetsvedtak, sakshandsamning begynt kr.1500,-

Med helsing

Arnold Matre
fagleiar

Eli Bjørklid
saksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:
Idehusgruppen AS

Vegamot 8B

7049

TRONDHEIM