



Lindås Tomteselskap AS  
Hagellia 4  
5914 ISDALSTØ

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 18/1073 - 18/11421

Saksbehandlar:  
Anne Lise Molvik  
anne.lise.molvik@lindas.kommune.no

Dato:  
10.04.2018

## Løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 108/161 Lindås

**Administrativt vedtak:** Saknr: 158/18

Heimelshavar: Lindås Tomteselskap AS

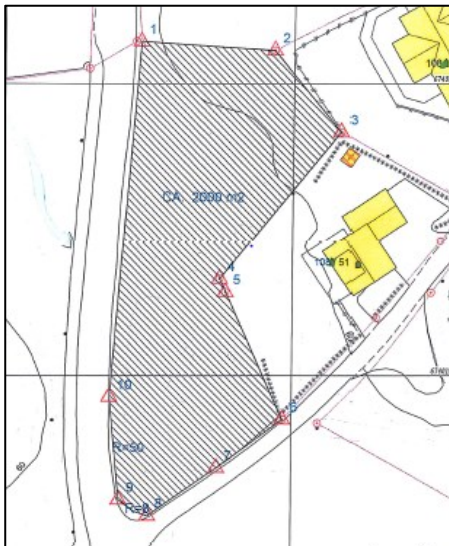
Søklar:

Søknadstype: Søknad om oppretting av ny grunneigedom, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d.

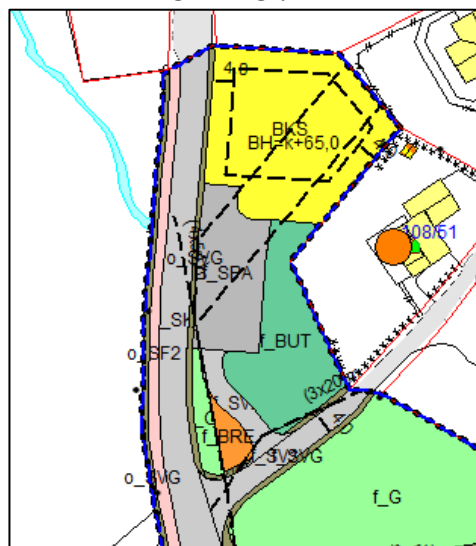
### SAKSUTGREIING

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom ved frådeling av omlag 2000 m<sup>2</sup> frå gbnr. 108/161.

Omsøkt areal



Utsnitt frå reguleringsplanen



Arealet er i reguleringsplanen avsett til konsentrert bustadbygging, felles areal for parkering, uteopphaldsareal, grønstruktur, renovasjonsanlegg og veg.



Det vert elles vist til søknad motteken 22.03.2018.

### **Sakshandsamingsfrist**

Søknaden var klar for handsaming den 22.03.2018 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.), § 21-7 jf. forskrift om byggesak § 7-2, er 3 veker frå denne dato.

### **Planstatus**

Eigedommen er omfatta av reguleringsplanen for Fonnebostvegen gnr 108 bnr 161 med planID 1263-201516. Søknaden omfattar området BKS (konsentrert bustadbygging), f\_SPA (felles parkeringsareal), f\_BUT (felles uteopphaldsareal), f\_BRE (felles renovasjonsanlegg) og f\_SV2 (felles veg) og delar av området f\_G (felles grønstruktur).

Delinga er vurdert å vera i samsvar med plangrunnlaget og krev ikkje dispensasjon.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg føre merknad frå eigar av gbnr. 108/501 ved brev av 02.03.2018. Han skriv:

1. Arealet det er søkt/varslet fradeling om er ikke tilstrekkelig stort til å kunne ivareta reguleringsplanen iht. pkt 4.1 Arealbrukstabell. Det må fradeles tilstrekkelig areal til at en kan ivareta reguleringsplanens beskrivelse.
2. Varslet fradelt areal har oppgitt adresse Krossleitet, mens arealet ligger i Storbruhaugen.

Annet:

Savner tilbakemelding på brev jeg sendte Lindås Tomteselskap via Wahl-Larsen advokatfirma. Brevet er datert 08.07.2017.

Søkjær har, ved advokatfirma Hammervoll Pind AS, kommentert nabomerknaden ved brev datert 15.03.2018. Dei skriv:

#### *1) Størrelsen på det fradelte areal*

Du påpeker at arealet som er varslet fradelt ikke er tilstrekkelig stort til å kunne ivareta reguleringsplanen, og viser til pkt. 4.1 Arealbrukstabell, som er inntatt i planomtalen av 4. april 2017 på side 16.

Kommentar: Fradelingen gjelder kun den del av planområdet som ligger hhv. øst for o\_SKV2 og nord for f\_SV1, da kun nevnte areal vil bli overdratt til ny eier, i det minste i første omgang. Resterende del av planområdet vil mest sannsynlig forbli eiet av hhv. Lindås Tomteselskap AS og Lindås kommune, uten at nevnte påvirker realiseringen av reguleringsplanen.

## 2) Adresse

Du påpeker at varslet fradelte areal har oppgitt adresse Krossleitet, mens arealet ligger i Storbruhaugen.

Kommentar: Riktig adresse er Storbruhaugen, og dette vil bli korrigert i den videre saksbehandling.

## 3) Tilbakemelding på brev av 8. juli 2017

Du etterlyser svar på ditt brev av 8. juli 2017 til Wahl-Larsen Advokatfirma AS, der du stiller spørsmål ved på hvilken måte en eventuell oppgradering av den private veien vil komme din eiendom til gode, og hvilke ulemper/ kompensasjoner som vil tilkomme din eiendom i den forbindelse.

Kommentar: Den aktuelle avkjørselen/veien er merket som f\_SV1 på plankartet, og eies av Lindås Tomteselskap AS. Vedlikeholdsansvaret for veien påhviler brukerne av veien, bla. din eiendom, jf. kjøpekontrakt av 8. november 2000 pkt. 3.5. Det samme følger av vegloven § 54 første ledd første punktum:

*«§ 54. Når privat veg blir brukt som sams tilkomst for fleire eigedomar, pliktar kvar eigar, brukar eller den som har bruksrett, kvar etter same høvetal som gjeld for den bruk han gjer av vegen, å halde vegen i forsvarlig og brukande stand.»*

I forbindelse med realiseringen av reguleringsplanen, vil det bli vurdert om det er behov for å oppgradere deler av f\_SV1. En slik eventuell oppgradering vil kunne komme din eiendom til gode, gjennom økt standard.

Det er ikke grunn til å tro at en eventuell oppgradering vil påføre din eiendom noen ulempe, med unntak av den ulempe som naturlig følger av nødvendig anleggsarbeid. Dette arbeidet vil være kortvarig, og gir ikke grunnlag for kompensasjon.

For øvrig nevnes at også den planlagte nye bebyggelsen innenfor planområdet selvsagt vil måtte ta del i felles vedlikeholdsansvar for den del av f\_SV1 som eiendommen benytter, dvs. strekningen mellom o\_SKV2 og f\_SV2, jf. vegloven § 54 første ledd første punktum.

Nærmere bestemmelser om fordelingen av ansvaret mellom brukerne av veien, som samlet utgjør et veilag, jf. vegloven § 55, kan eventuelt fastsettes i vedtekter.

## Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 15.02.2018.

## Veg, vatn og avløp (VVA)

Eigedomen får tilkomst til offentlig veg via privat veg. Avkjørsle og tilkomst føl av godkjend reguleringsplan.

Eigedomen skal knytast til offentlig vass- og kloakkanlegg . Det er ikke søkt om eller gitt løyve til tilkøpling til offentlig anlegg. Tilkøplingspunkt og trase for stikkledningar går fram av godkjend VA-rammeplan, jf arkivsak 18/520.

## VURDERING

Oppretting eller endring av grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) § 20-2, jf pbl § 20-1 første ledd bokstav m). Det føl av pbl § 26-1 at oppretting/endring av eigedom ikkje må skje

på ein slik måte at det oppstår forhold i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan, eller slik at det vert oppretta tomtar som ikkje er eigna til bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering.

Arealet som skal delast frå er i samsvar med gjeldande reguleringsplan. Omsøkt eigedom omfattar området for konsentrert bustadbygging og tilhøyrande felles areal for tilkomst, parkering , uteopphald med meir.

### **Veg, vatn og avløp**

Ny eigedom kan ikkje opprettast til bustadføremål før tilkomst, vassforsyning og bortleiing av avløpsvatn er sikra, jf plan- og bygningslova §§ 27-1, 27-2 og 27-4.

Det vert sett vilkår for frådelinga at nødvendig rett til framføring, drift og vedlikehald av private stikkleidningar over privat grunn og fram til påkoplingspunktet på det offentlege VA-anlegget, og vegrett over privat grunn fram til offentleg veg, vert dokumentert ved avtale som kan tinglysast i samband med oppretting av eigedomen.

### **Plassering**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det er vist i situasjonsplan datert 15.02.2018.

### **Nabomerknader**

I merknaden vert det tatt opp at arealet som skal delast frå ikkje er tilstrekkeleg stort til til å kunne ivareta reguleringsplanen, jf punkt arealbrukstabell i punkt 4.1 i planomtalen, og at adressa til parsellen ikkje er korrekt. Det vert vidare etterlyst svar på tidlegare innsend førespurnad knytt til eksisterande veg datert 08.07.2017.

Krav til uteopphaldsareal, tilkomst og parkering med meir som er sett i føresegnene til planen skal løysast innanfor dei fastsette arealføremåla i plankartet. Kven som eig arealet har i utgangspunktet ingen verknad for bruken av areala. For å sikra tilkomst til den nye parsellen er det sett krav om at vegrett skal dokumenterast ved avtale som kan tinglysast, før parsellen vert oppretta.

Når det gjeld etterspurd svar på førespurnad av 08.07.2017 viser vi til søkjar sitt svar i sin heilskap. Forholda som her vert tatt opp er etter administrasjonen si vurdering av privatrettsleg karakter og må løysast av partane sjølv.

### **Privatrettslege tilhøve**

Lindås Tomteselskap AS står som heimelshavar av gbnr 108/161 som heile det regulerte området ligg innanfor. Det vert vurdert at veg, vatn og avløp er tilstrekkeleg sikra for den nye parsellen ved at avtale som sikrar rett til til veg, vatn og avløp vert lagt fram seinast ved gjennomføring av kartforretning og oppretting av eigedomen.

### **Konklusjon**

Kommunen gjev løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 2 000 m<sup>2</sup> frå gbnr 108/161.

### **VEDTAK**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på omlag 2 000 m<sup>2</sup> frå gbnr g108/161 på følgjande vilkår:**

**Grensene for parsellen går fram av situasjonsplan datert 15.02.2018.**

**Nøyaktig storleik på parsellen vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.**

**Før parsellen vert oppretta skal det dokumenterast, ved avtale som kan tinglysast,**

- at parsellen er sikra rett til å leggja, drifta og vedlikehalda overvass-, vass- og kloakkleidningar over privat eigedom og fram til kommunalt anlegg.
- at parsellen er sikra vegrett fram til offentleg veg.

**Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedomsregistrering jf. pbl § 21-9.**

### **Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

### **Klage**

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

### **Ansvar**

*Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.*

### **Oppmåling**

Saka vert oversend Geodata avdelinga. Sakshandsamingsfrist er 16 veker, jf. matrikkelforskrifta § 18. Fristen vert forlenga med den tida som går med til tinglysing og eventuell supplering av opplysingar frå rekvirenten. Kommunestyret har vedteke at tida 01.12-31.03. er vintersesong. Kommunen og rekvirenten kan avtale lengre frist, men ikkje lengre enn 2 år, jf. matrikkellova § 35.

### **Til orientering**

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.

Med helsing

Siril Sylta  
avdelingsleiar

Anne Lise Molvik  
rådgjevar

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

**Kopi til:**

Advokatfirmaet Hammervoll Pind  
AS  
John Sigfred Hugøy

Postboks 6613 St 0129  
Olavs plass  
Storbruhaugen 5 5955

OSLO  
LINDÅS

**Mottakarar:**

Lindås Tomteselskap AS

Hagellia 4 5914

ISDALSTØ