



Marek og Aleksandra Luczak  
Isdalstøbakken  
5914 ISDALSTØ

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 14/6797 - 14/22376

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

Dato:  
02.10.2014

## Gbnr 137/3 Nygård. Deling av grunneigedom, parsell til bustadtomt.

Eigedom: Gnr.137 bnr.3 Nygård (av Alver)  
Adresse for eiged.: Isdalstøbakken, 5914 Isdalstø  
Type tiltak: Deling av grunneigedom  
Heimelshavar: Marek og Aleksandra Luczak  
Søker: Terje Tollefsen

### Saka gjeld:

I april 2011 vart gnr.137 bnr.3 overdrege frå Terje Tollefsen til Marek og Aleksandra Luczak. Hele eigedommen har iføljje kart for eigedommen, eit areal på 4,5da.

I samband med overdraginga vart det gjort avtale om at eigedommen seinare skulle delast slik at det vert oppretta ein ny parsell på omlag 900m<sup>2</sup>. Resten av eigedommen skulle først attende til seljar – Terje Tollefsen – med bnr.3 på.

Grunnen til at delinga må skje slik, er at det ligg fleire hefte på gnr.137 bnr.3. Desse hefta gjeld tilhøvet mellom bnr.3 og Terje Tollefsen, og det er då truleg best at Tollefsen sin part beheld bnr.3.

Luczak sin part får nytt bnr. og overtek som pant for hans lån.

På grunn av at eigedommen har vore under regulering, har delinga ikkje kunne gjennomførast.

Reguleringsplanen for eigedommen er no godkjend «reguleringsplan for Sundheim gnr.137 bnr.3 m. fl.», og søknad om deling ligg no føre.

Det vert søkt om løyve til å dele gnr.137 bnr.3. Om lag 900m<sup>2</sup> skal vere Luczak sin eigedom, medan resten skal først attende til Terje Tollefsen som i si tid selde eigedommen til noverande eigarar. Resteigedommen omfattar mellom anna eit areal regulert til bustadbygging, areal til veg og eit lite skogareal som ligg utanfor regulert område.

### Planstatus:

Området som er søkt delt, ligg innafor grensene for regulert område «Sundheim gnr.137 bnr.3 m.fl.»

I planen er arealet sett av til føremålet.

Dispensasjon er ikkje naudsynt.



**Tilkomst:**

Tilkomst er i samsvar med reguleringsplanen.

Til no har gnr.137 bnr.3 vore eigar av vegen som går frå Isdalstøbakken og fram til huset som står på eigedommen. Når delinga slik det er søkt om vert gjennomført, er det avtalefesta i erklæring datert 09.11.2010 at Luczak sin parsell skal ha bruksrett til veg, vatten og avløp som i dag høyrer til bnr.3. «Kjøper av gnr.137 bnr.3 har alminnelig bruksrett til de vei-, vann- og avløpsanlegg som tilkommer eiendommen på overdragelsestidspunktet. Eiendomsrett til slike installasjoner skal fortsatt tilhøre selger alene.»

I samband med delinga er det såleis naudsynt at bruksrett til veg, vatten og avløp vert ført over til nytt nummer, og stadfesta i tinglyst avtale. Eigedom retten vert liggande att på gnr.137 bnr.3 som framleis skal eigast av Terje Tollefsen.

**Vassforsyning og avløp:**

Huset er alt bygget og har avløp og vassforsyning. Rettar til slike anlegg må stadfestast i tinglyst avtale når bruksretten vert ført over til nytt bruksnummer.

**VEDTAK:**

Med heimel i Pbl §20-1 bokstav m) jf.§26-1, gjev Lindås kommune løyve til å dele frå ein parsell på om lag 900m2 frå gnr.137 bnr.3. Parsellen er ein bustadeigedom med påståande hus. Delinga er i samsvar med gjeldande plan og er synt på vedlegg til søknad motteke i kommunen som parsell A.

**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 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 skjøn er mindre vel eigna til bygging på grunn av storleik eller form.»

Det gjeld frådeling av eit areal på 900m2. Arealet ligg i regulert område og det står alt eit hus på tomta. Delinga er i samsvar med reguleringsplanen.

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 Plan- og bygningslova.

**Bortfall av løyve:**

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

**Gebyr:**

Terje Tollefsen tok første gang kontakt med kommunen i 2006 for å få gjennomført delinga det no er teke avgjerd om. Søknaden vart handsama på vanleg måte, men fekk avslag med grunngjeving at det var naudsynt med regulering. Dette vedtaket vart stadfesta av fylkesmannen.

I mail til kommunen 10/4-2007 klager søker over gebyret: «Når det gjelder kommunen sin håndtering av denne saken så er det klart at jeg skulle vært informert om at området måtte være regulert før deling kunne utføres. Det kostet meg kr.6500,- for en sak som var innlysende for kommunen, men umulig for meg å vite hva regelverket sier.

Det jeg ønsker er at en ved senere søknad får beløpet redusert.»

Det er først nå «den senere søknaden» ligg føre.

Gebyret for den saka som her er handsama vil vere etter punkt C.5.4 i gjeldande gebyrregulativ, søknad i regulert område og andre føremål kr.5000,-.

Ut frå dette og teke omsyn til at kommunen truleg ikkje oppfylte si plikt til rettleiing den gongen i 2006, vert det ikkje kravd inn gebyr i denne saka.

**Mynde:**

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

**Klage:**

Avgjerda er eit enkeltvedtak etter 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

Eli Bjørklid  
saksbehandlar

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

**Mottakarar:**

Marek og Aleksandra Luczak  
Terje Tollefsen

Isdalstøbakken  
Tunveien 13

5914  
3025

ISDALSTØ  
DRAMMEN