



Gaard eiendomsutvikling A/S  
Burkhovdane 1  
5914 ISDALSTØ

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 14/7202 - 14/24999

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

Dato:  
07.11.2014

## Gbnr116/62 Lauvås deling av eigedom. Tilleggsparsell til gbnr116/61.

Eigedom: Gnr.116 bnr.62 Lauvås  
Adresse for eigned.: Risasjøvegen 15, 5955 Lindås  
Type tiltak: Deling av grunneigedom  
Heimelshavar: Gaard eiendomsutvikling A/S  
Søker: Gaard eiendomsutvikling A/S

### Saka gjeld:

Gaard eiendomsutvikling A/S eig regulert bustadfelt Skinstø 116/62 (plan id 1263 – 2009 – 10). Planen vart godkjend i september 2011.

Gnr.116 bnr.61 er ein eksisterande bustadeigedom som ligg innafor det regulerte området og i den delen som er sett av til bustad. Fram til huset går veg 3 i feltet. Mellom veg 1 som er hovudveg i feltet og gnr.116 bnr.61 ligg det att ein liten parsell, i følge søknaden om lag 300m<sup>2</sup>. Dette er areal sett av til bustad, men det er i planen ikkje regulert til tomteareal.

Søker vil no overføre denne parsellen til 116/61. I vedlegg til søknaden vert det synt til at denne endringa i planen truleg har vore ein intensjon, som ikkje er komme med.

### Planstatus/dispensasjonar:

Tiltaket det er søkt om ligg i ein godkjend reguleringsplan. Delinga det er søkt om gjeld overføring av eit areal som er sett av til bustadformål, men ikkje delt til nokon tomt. Parsellen skal vere tilleggsareal til alt eksisterande bustad 116/61. Ved det vert denne tomta noko større og det vert plass til t.d. garasje. Deling slik det er søkt om er ikkje i samsvar med reguleringsplanen slik den ligg føre. Tiltaket krev såleis dispensasjon.

Sakshandsamar vurderer tiltaket å vere ei mindre vesentleg endring av planen. Ny politisk handsaming skulle difor ikkje vere naudsynt.

### Tilkomst:

I parsellen som er søkt delt frå ligg delar av veg 3 som høyrer til feltet. Dette gjeld avkøyringa og nokre meter inn. I samband med denne avkøyringa er det markert kva areal som trengst for å sikre siktlinja i avkøyringa. Alt areal som gjeld denne siktlinja vil etter arealoverføring verte liggande på privat grunn



høyrande til 116/61. I siktlinja vil 116/61 ikkje kunne føre opp bygg eller gjennomføre andre tiltak som kan hindre fri sikt.

**Vassforsyning og avløp:**

Tiltaket fører ikkje til endring i desse tilhøva.

**Uttale frå andre mynde:**

Det er ikkje naudsynt med uttale frå andre mynde.

**Vurdering av dispensasjon – pbl §19-2:**

«Kommunen kan gje varig eller mellombels dispensasjon frå føresegner fastsett i eller i medhald av plan- og bygningslova. Dispensasjon kan ikkje givast dersom omsyna bak føresegnene det vert dispensert frå eller omsyna i føremålsføresegnene i lova vert sett vesentleg til side. Fordelane ved å gje dispensasjon må etter ei samla vurdering vere klart større enn ulempane. Det skal leggast særleg vekt på verknadar for helse, miljø, tilgjenge og tryggleik. Dersom overordna mynde har uttalt seg negativ om dispensasjonssøknaden, bør kommunen ikkje dispensere.»

Det gjeld spørsmålet om å dele frå 300m<sup>2</sup> av grunn avsett til bustadføremål, for å føye parsellen saman med alt eksisterande bustad 116/61. Føremålet er at tomta rundt huset skal verte litt større, slik at det vert betre plass til garasje.

På parsellen som er søkt delt frå, ligg innkøyring til veg 3 i feltet. Reguleringsplanen syner siktliner for denne vegen, for å sikre fri sikt til anna trafikk på veg 1 i feltet. Det er berre gbnr116/61 som nyttar veg 3. Det er viktig at overføring av parsellen til denne eigedommen (116/61) ikkje fører til endring i tilhøva for tilkomst og fri sikt. Løysing for tilkomst og fri sikt må ikkje endrast i høve til planen.

Under føresetnad av at tilkomst og fri sikt ikkje vert endra, vil tiltaket det er søkt om ikkje føre til ulemper for dei tema som det skal takast særleg omsyn til – tryggleik, tilkomst, miljø og helse.

Fordelen ved tiltaket er at tomt 116/61 vert større slik at det kan førast opp garasje utan at tilhøva inne på tomta vert så trange at det nettopp fører til utrygge og vanskelege tilhøve.

Tiltaket må etter ei samla vurdering seiast å vere positivt. Vilkåret er at ny eigar av arealet tek fult omsyn til reguleringsplanen i si utnytting og bruk av parsellen.

**Deling – pbl §20-1 bokstav m) jf. § 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 300m<sup>2</sup> areal sett av til bustadføremål i gjeldande plan, for å føye parsellen saman med alt eksisterande bustadeigedom gnr.116 bnr.61, som og ligg innanfor planen.

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 pbl.

**VEDTAK:**

- Med heimel i pbl §20-1 bokstav m) gjev Lindås kommune løyve til å dele frå ein parsell frå gnr.116 bnr.62. Parsellen skal avgrensast slik at den delen av veg 3 der utkøyring i veg 1 skjer, samt den regulerte siktlinja, vert liggande att på gbnr.116/62. Resten skal delast frå i samsvar med søknaden.
- Med heimel i pbl §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplan med plan id 1263 – 2009 – 10 for gjennomføring av deling av gnr.116 bnr.62, slik det er søkt om.
- Det er eit vilkår at parsellen vert føya saman med gnr.116 bnr.61, som skal overtake parsellen. Vidare må parsellen nyttast i samsvar med reguleringsplanen slik at utkøyring frå veg 3 til veg 1 ikkje vert endra og siktlinja oppretthalde.

**Bortfall av løyve:**

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

**Gebyr:**

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

Dispensasjon frå gjeldande plan	kr. 7900,-
Deling etter pbl, regulert område, andre føremål	kr. 5000,-
Sum	kr.12900,-

**Mynde:**

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

**Klage:**

Avgjerda er eit enkeltvedtak etter Forvaltningslova sin føresegner. Partane kan klage til overordna mynde over avgjerda innan tre veker, jf. §§ 28 flg. i Forvaltningslova.

Med helsing

Arnold Matre  
fagleiar

Eli Bjørklid  
saksbehandlar

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

**Mottakarar:**

Gaard eiendomsutvikling A/S

Burkhovdane 1

5914

ISDALSTØ