



Mona Hagewick
Hopdalsvegen 14
5915 HJELMÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/2157 - 14/7494

Saksbehandlar:
Arnold Matre
Arnold.Matre@lindas.kommune.no

Dato:
02.04.2014

Løyve til deling gbnr 194/34 Nedre Mundal.

Eigedom: gnr.194 bnr.34 Nedre Mundal
Adresse for eiged.: Hopdalsvegen 14, 5915 Hjelmås
Type tiltak: Deling av eigedom
Heimelshavar: Mona Hagewick
Søker: Mina Hagewick

Saka gjeld:

Gnr.194 bnr.34 er ein bustadeigedom på 2,5da. Søknaden gjeld deling av denne eigedommen slik at det vert skipa ny tomt for bustadbygging. Ny tomt vert om lag 1200m².

Planstatus/dispensasjonar:

Gjeldande plan i området er bustadområde.
Dei generelle føresegnene til kommuneplanen krev reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl §§20-1 og 20-2 vert tillate.
Det er søkt om dispensasjon frå dette kravet.

Nabovarsling:

Tiltaket er varsla til naboane, og det er ikkje komme merknadar.

Tilkomst:

Det skal byggast ny veg fram til den frådeltte parsell som får utkøyring til privat veg. Det er søkt om løyve til utvida bruk av avkøyring til Hopdalsvegen. Det er gjeve positiv attendemelding på dette pr epost frå eining for teknisk drift i Lindås kommune.

Vassforsyning og avløp:

Avløp skal koplast til eksisterande avløp til sjø. Det er gjeve løyve frå eigarane av dette avløpet til at den nye tomta kan koplast til. Kommunen vurderer det slik at det vil vera pårekeleg at det vert gjeve utsleppsløyve på vilkår.

Det skal borast etter vatn.

Dispensasjon frå kravet om reguleringsplan.



Etter plan- og bygningslova §19-2 kan kommunen varig eller mellombels dispensasjon frå føresegner fastsett i eller i medhald av plan- og bygningslova. Dispensasjon kan ikkje gjevast 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 ulempe. Det skal leggest særleg vekt på verknader for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Tiltaket ligg eit område på Nedre Mundal som i gjeldande plan har status som eksisterande bustadområde. Dette området grenser til eit område for eksisterande fritidsbusetnad. Tomta som er søkt delt, ligg akkurat i grensa mot fritidsbusetnaden. Tomta som eventuelt vert oppretta etter delinga vert noko bratt.

I området er det i gjeldande plan lagt ut ein tomt for ny bustad – B44, og i risikovurderinga for denne tomten er UH6 trafikkfare vurdert som ein viss risiko (gult).

Krysset der den private vegen frå bustadområdet kjem ut i Hopsdalsvegen er noko uoversiktleg. I Hopsdalsvegen er det særleg om vinteren, stor trafikk grunna skianlegget på Hopsdal.

Det er såleis rett å vurdere at ny tomt kan føre til redusert tryggleik i området, og tilgjenge kan verte noko meir komplisert då ny veg til tomten må førast fram langs eit relativt bratt brot.

Miljø og helse vert ikkje råka direkte, men indirekte kan auka trafikk og redusert tryggleik også føre til endra tilhøve for helse.

Administrasjonen meiner likevel at det ikkje er naudsynt med reguleringsplan for å avklare desse konfliktområda. Avklaring må kunne skje i samband med byggesaka.

Området er alt utbygd, og arealbruken for ein stor del fastlagd. Etter administrasjonen si vurdering vil ikkje krav om reguleringsplan i denne konkrete saka vera til vesentleg hjelp når det gjeld å klarlegge konflikter og mogelege løysingar i det gjeldande høvet. Dette fordi det her berre gjeld ein enkelt resttomt i eit alt utbygd område.

Sett i høve til spørsmålet om deling og bygging gjev administrasjonen dispensasjon frå kravet om regulering pkt. 1.1 i føresegnene til kommuneplanen.

Deling, 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 si meining er mindre vel skikka til bygging på grunn av storleik eller form.

Det er søkt om å få opprette ei tomt på 1200m². Den ligg i bratt terreng, men det vert vurdert som mogeleg å nytta tomten til bygging. Tomten krev framføring av ny veg. Det vert presisert at kommunen har vurdert at det er mogeleg å byggja på tomten, men har ikkje tatt stilling til hustype, plassering av huset og ny veg. Dette må avklarast gjennom byggjesaka. Administrasjonen vil i denne saka peika på at vedlagte teikningar av hustype ikkje kan påreknast å verta godkjent slik dei ligg føre. Dette m.a grunna store utfordringar med terrengtilpassing.

Kommunen vurderer det slik at det vil vera påreknaleg at det vert gjeve utsleppsløyve på vilkår.

Kommunen vurderer løyve til deling etter offentlegrettslege føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Det kan hefte servituttar ved eigdommen som privatrettsleg kan vere til hinder for deling. Privatrettslege forhold vedkjem ikkje løyvet til deling av eigdommen gjeve av kommunen med heimel i pbl.

VEDTAK:

- Med heimel i pbl.§20-1 bokstav m) jf. § 26-1, gjev Lindås kommune løyve til deling av gbnr194/34 av ein parsell på 1200m2 slik det er søkt om og synt på kart stempla inn i kommunen 09.10.2013.
- Med heimel i pbl §19-2 gjev Lindås kommune dispensasjon frå pkt.1.1 i dei generelle føresegnene til kommuneplanen, om at bygg og anlegg skal inngå i reguleringsplan før det vert gjeve løyve til tiltak etter pbl § 20-1. Dette gjeld både bygging og deling.

Bortfall av løyve:

Dersom deling ikkje er gjennomført med kartforretning innan tre år frå løyve til deling er gjeve, fell løyvet bort.

Gebyr:

Etter gebyrregulativet til kommunen vedteke i desember 2012 og gjeldande frå januar 2013, vert det sendt ut følgjande gebyr:

Dispensasjon frå kravet om regulering	kr. 7500,-
Søknad om deling av tomt til bustad, uregulert område	kr. 7000,-
I alt	kr.14500,-

Mynde:

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

Klage:

Avgjerda er eit enkeltvedtak etter føresegnene i forvaltningslova. Partane kan klage til overordna mynde over vedtaket innan tre veker. Jf.§§ 28 flg. I Forvaltningslova. Sjå vedlegg.

Med helsing

Arnold Matre
fagleiar

Eli Bjørklid
Sakshandsamar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:
Mona Hagewick

Hopdalsvegen 14 5915

HJELMÅS