



Plett A/S
Fagernes 4
5043 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/2409 - 14/9240

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

Dato:
14.04.2014

Løyve til deling område 6 Hilland Vest. Bustadrekke 17-21.

Eigedom: Gnr.134 bnr.471 Hilland Vest.
Adresse for eiged.: Hilland Vest, 5911 Alversund.
Type tiltak: Deling av grunneigedom.
Heimelshavar: Plett A/S
Søker: Plett A/S

Saka gjeld:

Felt 6 i Hilland Vest er del av utbyggingsområde for bustadar , reguleringsplan for del av gnr.134 bnr.4. Det vert no søkt om løyve til dele frå ein del av felt 6 som omfattar bustadrekke nr.17 til nr.21 i byggeplanen for feltet.

Planstatus/dispensasjon:

Tiltaket er del av eit regulert og godkjend felt. Men søknaden slik den låg føre til kommunen, omfatta heile bustadrekka under eitt. Kommunen forstår reguleringsplanen og føresegnene slik at dette ikkje er i samsvar med gjeldande plan. Deling i samsvar med plan skulle vere å dele opp bustadrekke nr.17-21 i samsvar med bindande tomtegrenser som er synt på reguleringskartet.

Søknad slik den ligg føre må såleis handsamast som dispensasjon frå gjeldande plan.

Søkar har fått melding om dette i brev datert 24.03.2014, og har sendt søknad om dispensasjon datert 01.04.2014.

Nabovarsling:

Det ligg ikkje føre nabovarsel. Men dette er heller ikkje naudsynt. Tiltaket er i nytt bustadfelt der det enno ikkje er naboar.

Tilkomst, vassforsyning og avløp:

Tilkomst, vassforsyning og avløp er i samsvar med godkjend reguleringsplan for området.

Vurdering av dispensasjon §19-2 i pbl:



Kommunen kan gje 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 vesentleg sett til side. Fordelane ved å gje dispensasjon må etter ei samla vurdering vere klart større enn ulempene. Det skal leggast særleg vekt på verknadar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Kommunen bør ikkje dispensere når overordna mynde har uttalt seg negativt om dispensasjonen.

Dispensasjonen gjeld i dette høvet spørsmålet om å få dele frå eit område sett av til fem separate bustadar med kvar sin tomt som eit samla område utan grenser mellom kvart hus. Dette tyder at kvar av bustadane anten må dele frå sin tomt i etterkant, eller at dei ikkje får sin separate tomt, men berre ein ideell part av felles grunn. Grunngevinga for å gjennomføre delinga slik det er søkt om, går ikkje fram av søknaden, men er truleg av økonomisk karakter.

For den einskilde eigar av dei nye bustadane er det meir verdfullt å eige den grunnen huset står på. Det gjeld reint faktisk og det gjeld for følinga av å ha sitt eige private rom utanfor huset. Kommunen meiner ei deling slik det er søkt om, der ein ikkje veit om kvart hus får sin eigen private grunn, er eigna til å skape mindre tryggleik for born særleg, men og for dei vaksne. Dette med omsyn på trafikk utanfor eige hus, for kva reglar som skal gjelde på felles areal, for korleis det skal nyttast. Denne mangel på tryggleik er i sin tur eigna til å gje verknadar for helse og miljø. Tilgjenge til kvart hus kan verte dårlegare når uteareala er felles med uavklarte grenser .

Det er dei samla positive verknadane av å gje dispensasjon som må vere klart større enn ulempene.

Slik kommunen vurderer dei samla argumenta i denne saka, vert ulempene større enn fordelane. Det er såleis ikkje grunnlag for å gje dispensasjon frå gjeldande plan.

Deling pbl. §§20-1 og 26-1:

«Eigedom må ikkje delast på ein slik måte at det oppstår tilhøve som er i strid med lova, føresegner, 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.»

Privatrettslege tilhøve vedkjem ikkje løyve til deling av eigdommen gjeve av kommunen med heimel i Plan- og bygningslova.

Det vert ikkje gjeve dispensasjon for deling av felles parsell for 5 bustadar. Kommunen vil likevel no gje løyve til deling, men då i samsvar med gjeldande plan – slik at kvar bustad får oppmålt og matrikulert tomt tilsvarande slik byggeplanen for felt 6 bustadrekke 17-21 syner.

VEDTAK:

- Med heimel i pbl §19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå gjeldande plan for deling av felt 6 bustadrekke 17-21 i ein samla parsell, slik det er søkt om.
- Med heimel i pbl §20-1 bokstav m jf.§26.1 vert det gjeve løyve til å dele felt 6 bustadrekke 17-21 i samsvar med gjeldande byggeplan/reguleringsplan for bustadrekka.
- Dersom deling ikkje er gjennomført med oppmålingsforretning innan tre år frå løyvet er gjeve, fell løyvet bort.

Gebyr:

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

Søknad om dispensasjon frå gjeldande plan	kr. 7900,-
Søknad om deling tomt for 5 bustadar:	
Tomt nr.1	kr. 5800,-
Tomt nr.2 til 5 50%, kr.2900 x 3	kr. 11600,-
Sum	kr. 25300,-

Mynde:

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

Klage:

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

Med helsing

Arnold Matre
fagleiar

Eli Bjørklid
saksbehandlar

Alversund utvikling as

Mottakarar:

Plett A/S

Fagernes 4

5043

BERGEN