

INFORMASJON FRA STYRET I NORDBYHAGEN VEL DESEMBER 2016.

I forbindelse med byggesak innenfor vellets område mottok vellets styre flere henvendelser i forbindelse med disse. Dette gjelder områder hvor boliger ligger på samme gårds- og bruksnummer.

En konkret sak var byggesak i Hesteskoen, gnr.142/252, som ifølge kommunen rettslig sett er et sameie, da alle boligene ligger på samme gårds- og bruksnummer.

Med bakgrunn i henvendelsene til styret, gjennomførte styrets leder og nestleder et møte med kommunens byggesaksavdeling og ba om informasjon om hvordan beboere innenfor vellets område skulle gå fram ved byggesaker innenfor områder hvor tomte-arealet er et sameie.

I forbindelse med plan- og bygningsloven regnes hele gnr. 142/252 under ett. Dette innebærer at det er felles utnyttelsesgrad for hele eiendommen. Utnyttelsesgraden for eiendommen er BYA 30% jfr. Kommuneplanen.

Dersom en sameier bygger vil denne da bruke av den felles utnyttelsesgraden, og dette vil således ha betydning for om senere bygging ved andre boliger innen sameiet vil bli tillatt.

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven vil gjelde naboer utenfor Hesteskoen i denne konkrete saken – altså på andre gårds- og bruksnummer.

En eventuell reseksjonering av utearealene vil kun ha privatrettslig virkning mellom sameierne. Dette vil ikke ha betydning for kommunens behandling av byggesøknader. Utnyttelsesgraden vil fortsatt regnes under ett for hele gnr 142/252.

Reseksjoneringen vil føre til at hver bruksenhet har sitt tilhørende uteareal. Det vil gi klare grenser for hvor hver sameier kan bygge.

Det anbefales at det opprettes et styre for de enkelte sameier hvor flere boliger har felles tomteareal, som kan håndtere framtidige byggesaker innenfor det enkelte sameie.

Det bør opprettes vedtekter som beskriver prosessen for håndtering av slike saker. Det kan f. eks. tas inn bestemmelser om krav til samtykke fra styret, fra et visst flertall, eller fra nærmeste naboer innenfor berørte område. Faste prosedyrer for håndtering av byggesaker innad i sameiet før søknader sendes kommunen vil kunne bidra til å unngå konflikter mellom sameiere. Det bør også avtales om det kun er søknadspliktige tiltak som skal behandles av styret (i sameiet), eller om også ikke-søknadspliktige tiltak skal vurderes av styret.

Angående spørsmål om hvilke tiltak som er søknadspliktige vises det til plan- og bygningsloven og byggesaksforskriften.

Sameienes vedtekter og regler vil være rent privatrettslig, og ikke noe kommunen har noe med.

Vellets styre anbefaler derfor at de enkelte sameiene velger styrer for sine områder, f. eks. at beboerne i Hesteskoen velger ett styre, som får i oppdrag å utarbeide enkle vedtekter for sitt område.

Reguleringsbestemmelser:

Eiendommene er omfattet av reguleringsplan