

Per Magne Strandborg  
Slettene 161  
5258 BLOMSTERDALEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 21/3878 - 21/35926

Saksbehandlar:  
Kjartan Medaas  
kjartan.medaas@alver.kommune.no

Dato:  
31.05.2021

## Løyve til arealoverføring og og deling - gbnr 443/3 m.fl. Toska

**Administrativt vedtak:**      **Saknr: 623/21**

Heimelshavar:                      Jan Klimek, Jan Ove Toska, Laila Borge, Ivar Solberg, Kate Klimek, Laurits Klimek, Grethe Strandborg og Per Magne Strandborg  
Søkjær:                                      Per Magne Strandborg  
Søknadstype:                              Søknad om arealoverføring og oppretting av 3 nye grunneigedomar.

### VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til arealoverføringar som omsøkt, løyve til frådelling av naustetomt frå gbnr 443/94 og til frådelling av 2 nye naustetomtar frå denne. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 11.03.2021, jf. pbl. § 29-4.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
- Vegrett over andre sin grunn må tinglysast, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd. Dette må gjerast seinast samstundes med tinglysing av arealoverføringane og frådelling av naustetomtane.
- Rett til parkering for 3 bilar innan for område BUN1 i reguleringsplanen skal tinglysast seinast samstundes med tinglysing av arealoverføringane og frådelling av naustetomtane.
- Frådelt naustetomt frå gbnr 443/94 skal makebyttast med gbnr 443/135.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedomsregistrering jf. pbl § 21-9.

## SAKSUTGREIING

### Tiltak

Saka gjeld søknad om 5 arealoverføringar og oppretting av 3 nye grunneigedomar. Bakgrunnen er få tilpassa eigedomsgrensene til dei oppførte nausta/ grunnmurane for 8 nye naust innanfor reguleringsplan for Skårnesvika naustområde. Reguleringsplanen regulerer ikkje grensene mellom dei 8 nausta som planen regulerer. 5 av nausta er oppførte og 3 grunnmurar er støypte. Dei oppførte nausta er ikkje i samsvar med eksisterande eigedomsgrensar for naustetomtane. Nausta er lovleg oppførte med byggeløyve frå 27.03.2018 saknr. 074/2018.

Det er søkt om løyve til arealoverføring av følgjande:

1. B: om lag 21m<sup>2</sup> frå bnr. 4 til bnr. 143
2. C: om lag 29m<sup>2</sup> frå bnr. 143 til bnr.81
3. D: om lag 33m<sup>2</sup> frå bnr.81 til bnr.79
4. E: om lag 40m<sup>2</sup> frå bnr.79 til bnr.135
5. F: om lag 62m<sup>2</sup> frå bnr.135 til bnr.94

Det er også søkt om frådelling av naustetomta til gbnr 443/94 på 126.8m<sup>2</sup>. Denne skal etter arealoverføring og frådelling makebytas med naustetomta gbnr.443/135.

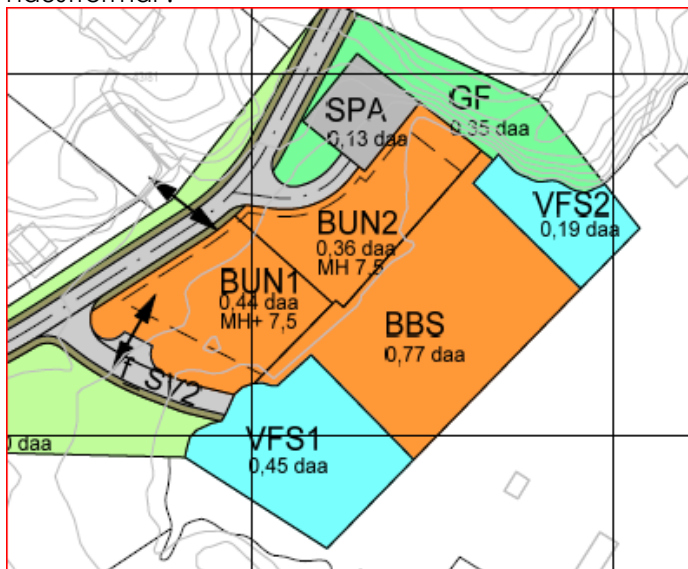
Når dette er gjort vil det vera samsvar med eigartilhøva mellom nausta og naustetomtane

Videre er det søkt om oppretting av 2 nye naustetomtar frå naustetomta som er frådelt bnr. 94.

Det vert elles vist til søknad motteken 28.04.2021.

### Planstatus

Areala som vert søkt overførte og frådelt ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Skårnesvika naustområde/id: 12602016000500 er definert som naustformål .



Utsnitt av reguleringsplanen revidert 04.04.2019

## Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

## Nabovarsel

Tiltaket er ikkje nabovarsla. Det er ingen andre direkte berørte enn dei som er partar i saka. Det vert gjeve fritak frå nabovarsling med heimel i pbl.§21-3 2.ledd.

## Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 11.03.2021.



Situasjonsplan



Utklipp fra vedlegg til avtale og søknad



Forklaring til oppretting av 3 nye grunneigedomar

## Vatn og avløp (VA)

Arealoverføringane og frådelingane utløyser ikkje endring i tilhøva til vatn og avlaup.

## Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Eigedomane er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg. Avkøyrslø til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan. Avtale om deling m.m. mellom partane datert 25.03.2021 inneheld vegrett og rett til parkering:

Ved underskrift på denne Avtalen gir Avtalepartene veirett og adkomst til alle naust innenfor det regulerte område og som utgjør i alt 8 naust. Det gis rett til adkomst og biloppstillingsplass for nausteier utenfor egen naustdør for det enkelte naust.  
Denne erklæring om veirett/ adkomst skal tinglyses på alle eiendommene som har signert denne Avtalen.

Kommunen gjer merksam på at parkering for nausta innan felt BUN2 i følgje punkt 1.1.1 i føresegnene til reguleringsplanen skal skje på eigedomane tilhøyrande nausteeigarane.

Erklæring om vegrett og rett til parkering for 3 bilar innan felt BUN1 i reguleringsplanen skal tinglystast seinast samstundes med oppmålingsforretningane.

### **Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**

Det er ikkje avdekka tilhøve som er til hinder for arealoverføringane. Ein har mellom anna sjekka arealet mot NVE sine aktsomhetskart. Men det er i NVE sitt farekart vist grense for 20 års stormflo inn på areala der nausta står. I samband med søknad om bygging av nausta erklærte søkjar at tiltaket ikkje skulle plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne erklæringa til grunn.

### **VURDERING**

#### **Naturmangfaldlova**

Kommunen har sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren.

Ut over at det er registrert fiskemåke som står på raudlista over trua fugleartar i området, finn ikkje kommunen at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova. Nausta er allereie oppførte og arealoverføring vil ikkje endra på terrengtilhøva i området.

#### **Vurdering av søknaden**

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak. Oppretting/ending av eigedom ikkje må skje på ein slik måte at det oppstår forhold i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan, eller slik at det vert oppretta tomtar som ikkje er eigna til bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering.

Kommunen vurderer at omsøkte arealoverføringar og frådeling er i tråd med reguleringsplanen. At ein i reguleringsplanen ikkje har regulert tomtegrensene for naustetomtane er uheldig. Også at ein har bygd nausta utan at grensene først vart endra er uheldig. Dette vil mellom anna få konsekvensar for dokumentavgiftene som må betalast i samband med arealoverføringane og oppretting av nye naustetomter. Ved å tillata arealoverføringane som omsøkt vil ein hjelpa nausteeigarane til å få eiga grunnen under sine respektive naust. For å oppnå eigarskap til areala under nausta vert grensene for tomtane etter arealoverføringane litt «rare». Dette er likevel ikkje til hinder for arealoverføringane i og med at nausta er bygde. Endringane i grensene fører ikkje til tomtane vert ueigna til bebyggelse.

Tilkomst til 5 av nausta vil verta over nabotomtane. Det er derfor viktig at erklæring om rett til tilkomst vert tinglyst på dei respektive eigedomane.

Kommunen vurderer at krav til avstand til nabogrenser i pbl. §29-4 er teke i vare i avtale om deling m.m. mellom partane.

#### **Konklusjon**

Kommunen gjev løyve til arealoverføringane som omsøkt, til frådeling av naustetomt frå gbnr 443/94 og til oppretting av 2 nye naustetomtar frå frådelt naustetomt frå bnr.94.

Det vert sett som vilkår at det vert tinglyst tilkomst-/ vegrett til dei ulike naustetomtane.

#### **Aktuelt regelverk**

- Deling av eigedom er søknadspliktig, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d.
- Frist for sakshandsaming, jf. pbl. § 21-7 jf. byggesaksforskrifta (SAK) § 7-2.
- Krav om nabovarsling, jf. pbl. § 21-3.
- Tilkomst til offentleg veg via privat veg må vere sikra, jf. pbl. § 27-4.
- Deling må vere i samsvar med prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.
- Kommunen kan ikkje opprette eigedomar som ikkje er eigna til å bygge på, eller som er i strid med lov, forskrift, vedtekter eller plan, jf. pbl § 26-1.
- Delegerert administrativt mynde føl av kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.
- Du kan klage på vedtaket etter lov om offentleg forvaltning (fvl) §§ 28-36.
- Vedtaket må klagast på før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, jf. fvl § 27b.
- Frist for oppmåling er 16 veker, jf. matrikkelforskrifta § 18. Kommunen og du kan avtale lengre frist, men ikkje lengre enn 2 år, jf. matrikkellova § 35.

### **Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegerert mynde.

### **Klage**

Vedtaket er eit enkeltvedtak og kan klagast på til kommunen. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut.

### **Oppmåling**

Saka vert oversend avdeling for kart og oppmåling. Sakshandsamingsfristen der er 16 veker. Fristen vert forlenga med den tida som går med til tinglysing og eventuell supplering av opplysingar frå rekvirenten. Kommunen og rekvirenten kan avtale lengre frist, men ikkje lengre enn 2 år.

### **Til orientering**

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr. 21/3878

Med vennleg helsing  
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Kjartan Medaas  
avdelingsingeniør

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

### **Vedlegg:**

Situasjonskart

### **Kopi til:**

Grethe Torkildsen Strandborg  
Ivar Solberg

Sletteneset 161  
Gjerstadvegen 266

5258 BLOMSTERDALEN  
5282 LONEVÅG

**Kopi til:**

Jan Klimek	Toskavegen 581	5936	MANGER
Jan Ove Toska	Toskavegen 595	5936	MANGER
Kate Klimek	Toskavegen 591	5936	MANGER
Laila Borge	Gjerstadvegen 266	5282	LONEVÅG
Laurits Klimek	Toskavegen 589	5936	MANGER

**Mottakarar:**

Per Magne Strandborg	Sletteneset 161	5258	BLOMSTERDALEN
----------------------	-----------------	------	---------------