



Alver Kommune v/ Utbygging og avtalar
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/6282 - 22/77483

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

Dato:
13.12.2022

Løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 310/3 Holme

Administrativt vedtak: Saknr: 1114/22

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 oppretting av ny grunneigedom under naust på gbnr 310/3 tilhøyrande Eva Tangen. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

- Grensene for naustetomta skal følgja vegglivet på naustet.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
- Rett til tilkomst må leggjast fram for tinglysing seinast samstundes som fullføring av oppmålingsforretning, jf. Pbl § 27-4.
- Rett til parkering må leggjast fram for tinglysing seinast samstundes som fullføring av oppmålingsforretning, jf. Punkt 1.6.9 i føresegnene til kommunedelplan for Meland. Alternativt må naustetomta slåast saman med gbnr 310/36.

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 oppretting av ny grunneigedom ved frådelling av naustetomt med eksisterande gamalt naust frå gbnr 410/3. Parsellen er oppgjeve til å vera om lag 45 m².

Naustet på parsellen som er søkt frådelt er eigd av Eva Tangen, medan naustegrunnen er eigd av Alver kommune. Eva Tangen eig gbnr 10/36 på Holmeknappen. Kommunestyret vedtok i sak 011/22, arkivsak 20/17165, at Eva Tangen skulle få kjøpa naustetomta som omsøkt.

Det vert elles vist til søknad mottaken 24.08.2022.

Planstatus

Parsellen ligg i område omfatta av reguleringsplan for delar av Holme- Holmeknappen, planid 125619940907.

Reguleringsplanen vert supplert av generell føresegn i punkt 4.7.1 i kommunedelplan for Meland.

Parsellen er avsett til spesialområde vern, naust. Reguleringsplanen har ikkje byggje- og delegrense mot sjø. Men det har kommunedelplan for Meland, som supplerer reguleringsplanen på dette området. Omsøkt naustetomt ligg utanfor byggje- og delegrensa som går i sjøkanten.

Omsøkte frådelling er i samsvar med formålet og elles vurdert å vera i samsvar med gjeldande plan.

Dispensasjon

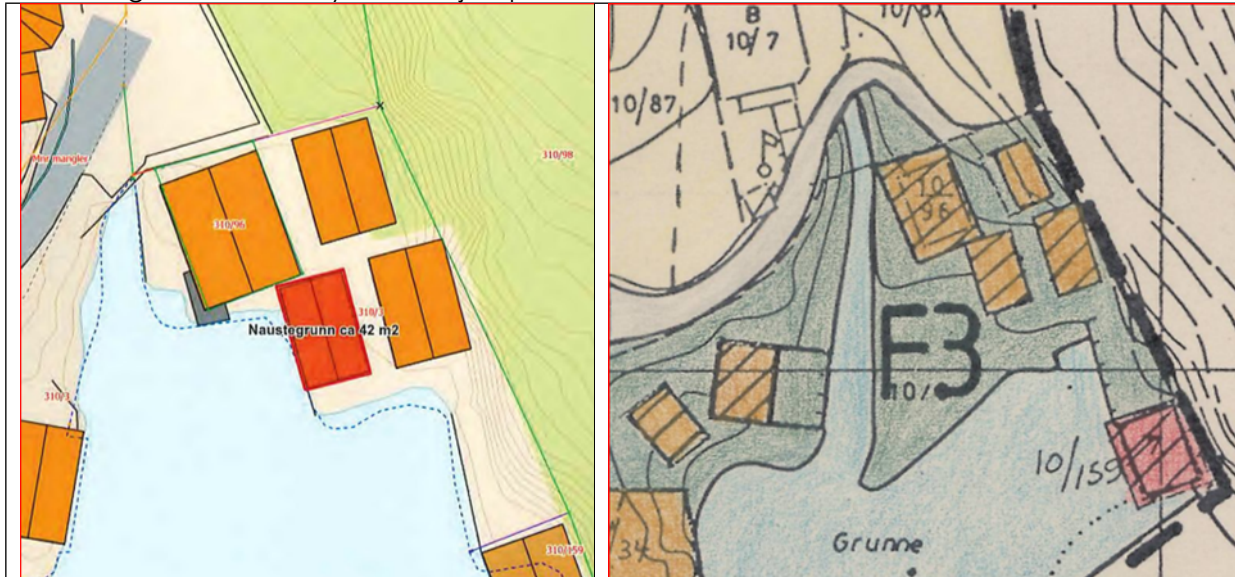
Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan mottaken 24.08.2022.



Utsnitt av situasjonsplanen

Utsnitt av reguleringsplanen

Veg, vatn og avlaup

Frådelinga utløyser ikkje endring i tilhøva knytt til vatn og avlaup.

Kommunen legg til grunn at naustet har gangvegrett over gbnr 310/3 frå gammalt av. For å sikre denne retten må det leggjast fram erklæring om gangvegrett for tinglysing. Retten må

også gjelde andre eigedomar ein må gå over. Erklæring må leggjast fram seinast samstundes med fullføring av oppmålingsforretninga. Og vil verta tinglyst samstundes med oppretting av ny grunneigedom i grunnboka.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Kommunen har sjekka arealet mot NVE sine aktsomhetskart. Her ligg arealet innanfor aktsomhetskart for flaum. Det vil sei at arealet kan vera utsett for flaum frå elva som går like forbi naustet. Naustet ligg også i utløpsområdet for elva til sjø. Stormflo kan medføre fare for oversvømmelse.

Problematikken rundt frådelling av eigedom utsett for naturfare er tidlegare avklart av KMD i brev av 06.10.2015 til Ørsta kommune.

Det vil vere ein viss fare for at eldre naust kan verta skada av stormflo då dei ofte ligg lågare enn nausta som vert bygd i dag. Samstundes blir naust i kraft av sin funksjon plassert nær område med fare for flaum.

Søkjjar har ikkje kommentert noko om at tiltaket ligg i flaumutsett område i søknaden. Heller ikkje om det ikkje føreligg fare, eller at det er mogleg å motverke faren gjennom sikringstiltak, jf. reglane i lov og forskrifter.

Etter Pbl. § 28-1 første ledd er det ikkje høve til å opprette (frådele) eller endre eigedom i område der det ikkje ligg føre tilstrekkeleg tryggleik mot fare som følgje av natur- eller miljøtilhøve. Tiltakshavar (søkjjar) må ved søknad om løyve til frådelling dokumentere at det ikkje ligg føre fare, til dømes gjennom ROS- analyse eller geoteknisk undersøking. Eller at faren kan motverkast gjennom sikringstiltak.

Det vart sendt ut mangelbrev datert 12.10.2022. Der vart det etterspurt dokumentasjon på det ikkje ligg føre fare eller at faren kan motverkast gjennom sikringstiltak.

Søkjjar dokumenterte gjennom geologisk rapport motteken 13.12.2022 at tomta ikkje vil vere utsett for naturfare og at flaumfaren er vurdert som lågare enn kriteria for tryggleiksklasse F1 i TEK 17. Konklusjonen i rapporten er at tomta kan brukast til naust.

Kommunen vurderer ut frå framlagte rapport frå Geolog AS datert 02.11.2022 at det ikkje er avdekka tilhøve som er til hinder for frådelling av naustetomta.

VURDERING:

Naturmangfaldlova

Kommunen har sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Vurdering av søknaden

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

I tidlegare tider er det ført opp fleire naustbygningar (gardsnaust) i strandområdet på bnr. 3 på Holme, tilhøyrande gardar som ikkje sjølv eigde strandline der det er tilkomst til sjøen.

Naustet stod på bnr. 3 frå før Meland kommune eksproprieterte store delar av bnr. 3 i 1984. Eva Tangen har lagt fram kjøpekontrakt på naustet frå 1994.

Det har dei seinare åra vorte delt frå fleire naust frå gbnr 310/3 på Holmeknappen. Seinast i 2020 vart naustet på gbnr 310/281 oppretta ved at festetomta vart innløyst.

Naustet er registrert i Sefrak registeret (landsdekkande register over eldre bygningar og andre kulturminne). Administrasjonen vil peike på tomta er regulert til naustformål med spesialområde vern. Naustet må uavhengig av kven som eig berre nyttast i samsvar med arealformålet. Frå føresegna punkt 6: *Bygningar/ruinar skal vedlikehaldast/istandsettjast i samsvar med råd frå fylkeskonservatoren.*

Den nye grunneigedomen skal ha tilkomst til offentleg veg via regulert køyrbar gåveg og sti. Administrasjonen vurderer at lovleg tilkomst til eigedomen er sikra via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Regulert parkering på Holmeknappen (P2) skal i følgje reguleringsføresegnene nyttast av besøkjande i området. Den nye grunneigedomen er ikkje sikra parkering. I følgje punkt 1.6.9 i føresegnene til kommunedelplanen er det krav om minst ein parkeringsplass for bil for naust med eige bruksnummer. Rett til parkering må anten sikrast ved erklæring eller den nye grunneigedomen må slåast saman med kjøpar sin eigedom, gbnr 310/36.

I søknaden er oppgjeve eit areal på tomta på ca.42 m². Ved måling av takflata på naustet slik det er registrert i kartet er arealet 37.4 m². I dei andre frådelings sakene i området ser det ut til at tomtane har følgd veggilva/ takutstikka til nausta. Det vert derfor berre gjeve løyve til frådeling av tomt under sjølva naustet. Rett til oppdrag av båt og eventuelt båtfeste må ordnast gjennom erklæring.

Administrasjonen vurderer at omsøkte frådeling av tomt til naustformål er i samsvar med gjeldande arealformål og planen elles.

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til oppretting av ny grunneigedom under naust på gbnr 310/3 som omsøkt.

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.
- Søknad om tilkopling til offentleg vatn og avlaup, jf. , jf. pbl §§ 27-1 og 27-2.
- 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.
- Delegert 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. matrikellova § 35.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert 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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 22/6282

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:

310-3-Situasjonskart

Kopi til:

Eva Martha Tangen Alléen 13b 5160 Laksevåg

Mottakarar:

Alver Kommune v/ Utbygging og avtalar Postboks 4 5906 FREKHAUG