



Rune Tyborgnes
Kvernevikstemma 69
5114 TERTNES

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/10238 - 22/38629

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

Dato:
20.07.2022

Løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 120/1 Tyborgnes>

Heimelshavar: Geir, Gunvor, Helge, Margot Henny og Øystein Tyborgnes
Søklar: Stiegler Advokatfirma AS .
Søknadstype: Søknad om oppretting av ny grunneigedom.
Søknad om dispensasjon.

Administrativt vedtak: Saknr: 570/22

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 (frådeling) av hyttetomt på om lag 2900m² frå gbnr 120/1. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

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

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-formålet og frå byggje- og delegrense mot sjø for frådeling av naustetomt på omlag 90m² frå gbnr 120/1.

Deling av egedomen krev dispensasjon frå LNF-formålet. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon, vert søknad om oppretting av ny grunneigedom avslått.

Med heimel i pbl § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d vert det gjeve avslag på søknad om løyve til frådeling av naustetomt på omlag 90m² frå gbnr 120/1.

SAKSUTGREIING

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom ved frådelling av om lag 2900 m² frå gbnr. 120/1. På parsellen står fritidsbustad oppført i 1980. Det er søkt om frådelling til uendra bruk. I tillegg er det søkt om oppretting av ny naustetomt som skal høyra til hyttetomta. Areal på naustetomta er oppgjeve til omlag 90m².

Gbnr. 120/1 er registrert med eit areal på 730 da i matrikkelen.

Eigedomen er veglaus og ligg på ei halvøy i Fensfjorden mellom Lindås og Mongstad. Det er ikkje fast busetjing der og ein nyttar seg av tauferge eller eigen båt for å koma til og frå.

Stiegler Advokatfirma AS er søker etter fullmakt frå heimelshavarane.

Det vert elles vist til søknad motteken 07.12.2021 og supplert 20.04.2022, 02.05.2022.

Sakshandsamingsfrist

I søknaden vart det søkt om frådelling til uendra bruk. Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Kommunen etterspurde følgjande dokumentasjon ved brev av 03.01.2022:

1. Det må dokumenterast at parsellen har godkjent parkeringsplass.
2. Det må sendast inn nytt kart som syner grensene for naustetomta på ein betre måte.
3. Det må gjerast greie for om bruken av hytta har vore samanhengande og uendra sidan hytt vart oppført.
4. Det må gjerast greie for tilstanden til hytta. Legg gjerne ved bilete for dokumentasjon.

Dokumentasjon vart motteke frå Rune Tyborgnes den 20.04 og 02.05.2022.

Grunna manglande vedtak etter jordlova vart fristen for handsaming av søknaden utsett. Brev med varsel om utsett frist vart sendt ut 22.06.2022. Løyve etter jordlova vart motteke 09.07.2022.

Søknaden var klar for handsaming den 09.07.2022 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommunedelplan for Lindås (KDP) sin arealdel er definert som LNF formål. Naustetomta ligg innafor byggje- og delegrense mot sjø.

Hyttetomta er søkt frådelt etter læra om frådelling til uendra bruk. Det er søkt dispensasjon frå arealformålet for naustetomta. I tillegg er det søkt om dispensasjon frå byggje- og delegrense mot sjø.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren den 18.05.2022:

Frådeling til uendra bruk av fritidsbustad

Det er søkt frådeling av fritidsbustad til uendra bruk. Kommunen må gjere ei grundig vurdering av om læra om frådeling til uendra bruk kan nyttast i denne saka. Læra forutsett at bruken var etablert og lovleg før eigedomen var sett til LNF-formål og bruken må vere vidareført, kontinuerleg, etter planendringa. Storleiken på tomta for fritidsbustad må også vurderast konkret utifrå den faktiske lovlege bruk av området.

Dispensasjon for frådeling av nausttomt

Kommunen kan berre dispensere dersom omsyna bak føresegna det dispenserast frå, omsyna i lovas formålsføresegn eller nasjonale eller regionale interesser ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane vere klart større enn ulempene jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

I 100-metersbeltet langs sjø skal det alltid takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl. § 1.8 fyste ledd. Strandsona skal generelt haldast open og privatisering og nedbygging skal unngåast. Forbodet i § 1-8 andre ledd skal vege tungt. Eventuelle avvik frå dette forbodet skal som hovudregel skje gjennom ordinær planlegging, ikkje som dispensasjon, jf. Ot.prp.nr 32 (2007-08)

I Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø er det også eit klart premiss at utvikling i strandsona skal skje gjennom planlegging og ikkje igjennom enkeltvise dispensasjonar. Dette gjeld uavhengig av sone. Tidlegare Lindås kommune ligg i sone to i Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø. I disse områda skal byggeforbodet praktiserast strengt i planlegging og dispensasjonar skal unngåast i områder der presset på areala er stort. Søkjar vurderer at område ligg i sone tre fordi det er lite byggepress i området. Kommunen kan i ein kommuneplanprosess gjere vurderingar om å endre soneinndelinga

satt i statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø, men dette er på noverande tidspunkt ikkje gjort i Alver kommune. Vi vurderer difor at tiltaket ligg i sone to. I den konkrete vurderinga av saka vil det likevel vere naturleg å vurdere kva byggepress det er i området, og om det på bakgrunn av eventuelt lågt byggepress kan vurderast dispensasjon. I brev frå kommunen står det at det ligg fleire naustrettar/-grunnar ved sida av der ein no søker om oppretting av nausttomt. På bakgrunn av dette, kan det, sjølv om området ligg perifert til, oppstå eit byggepress, om kommunen gjer dispensasjon i denne saka.

Sjølv om det vert vurdert at det er lite byggepress, er det likevel ikkje uproblematisk å gje dispensasjon i saka. Eventuell bygging i strandsona, skal også i område med lite press i all hovudsak skje igjennom planlegging. I tillegg har dette området gode strandsone- og LNF-kvalitetar. Sjø og strandsona i dette området er kartlagt som eit registrert friluftsområde. Friluftsområdet er skildra som eit «skjærgårdsområde som er brukt til padling. Det er også mogleg å tur på Tyborgneset. Ein kan gå heilt ytst på neset, men ein kjem seg ikkje over til Tvibergsøya då det ikkje er bru. Det er lyng og berg, samt grassletter grunna sauebeite.» Den omsøkte nausttomta ligg i ei lita vik, med gode landskap og friluftslivkvalitetar. Det ligg eit naust om lag 35 meter nord for omsøkt tiltak, men elles er området ubyggt. Området er ikkje privatisert i dag, og eit naust her vil auke privatiseringa av området. Eit naust her vil også gjere området meir bygd og endre opplevinga av landskapet.

Søklar meiner at frådellinga er uproblematisk fordi det ikkje er søkt om å føre opp eit naust der enda. Vi er ikkje samd i denne vurderinga. Når området er søkt frådelt som nausttomt, vil dette gje føringar for ein eventuell søknad om oppføring av naust. Om det ikkje er pårekeleg å få ein dispensasjon for oppføring av naust, kan det heller ikkje gjevast dispensasjon for frådelling av nausttomten.

Statsforvaltaren rår i frå dispensasjon i denne saka. Vi vurderer at både kommuneplanen og nasjonale strandsoneomsyn vert vesentleg tilsidesett ved ei dispensasjon for frådelling av nausttomt.

Statsforvaltaren ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Det er ikkje motteke uttale frå Vestland Fylkeskommune. Alver kommune, landbruksavdelinga har i vedtak datert 04.07.2022 gjeve løyve til deling etter jordlova §12.

Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

Tyborgnes er i dei statlege planretningslinene lagt i sone 3, som definerer områder med mindre press på areala. I retningslinene punkt 10.2 er det opna for visse tiltak nær sjøen, som til dømes naust.

Arealet ligg i ytterkant av område definert som produktiv skog og frådelling vil ikkje føre til negative konsekvensar for ålmenne ferdsle- og friluftsinnteresser. Lite areal. Frådellinga vil ikkje føre til at landskaps- og jordbruksomsyn ikkje vert teke i vare.

Søklar er avhengige av eigen båt då kabelferja som vert brukt i dag er i dårleg forfatning og søknad om veg er tidlegare avslått.

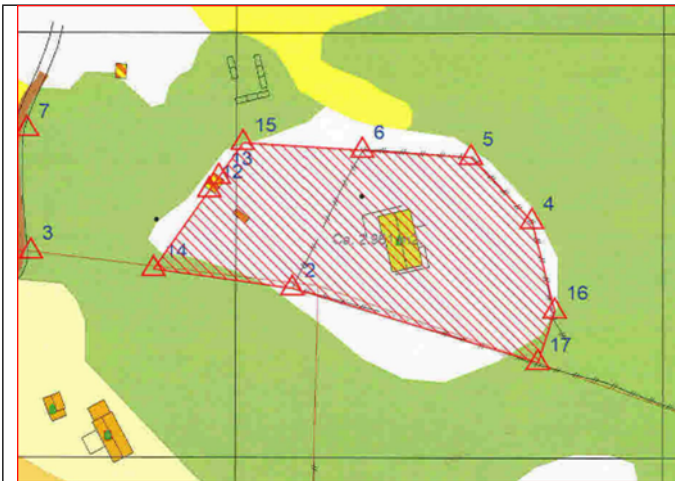
Videre vert det argumentert med at dispensasjon frå byggegrense mot sjø i pbl. §1-8 kun gjeld oppretting av ny grunneigedom og med det ikkje vil føra til faktiske endringar i dagens situasjon. Det vert også vist til at omsøkt areal ligg i eit område som ikkje ålmenta søker til for rekreasjon og friluftsliv. Dessutan vil ålmenta sin tilgang til sjøen vera upåverka av ei frådelling.

Nabovarsel

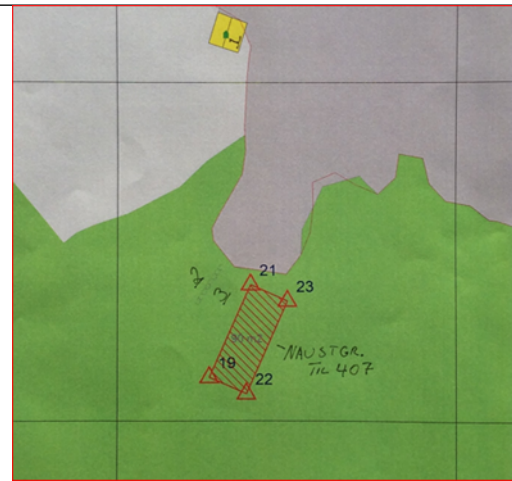
Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

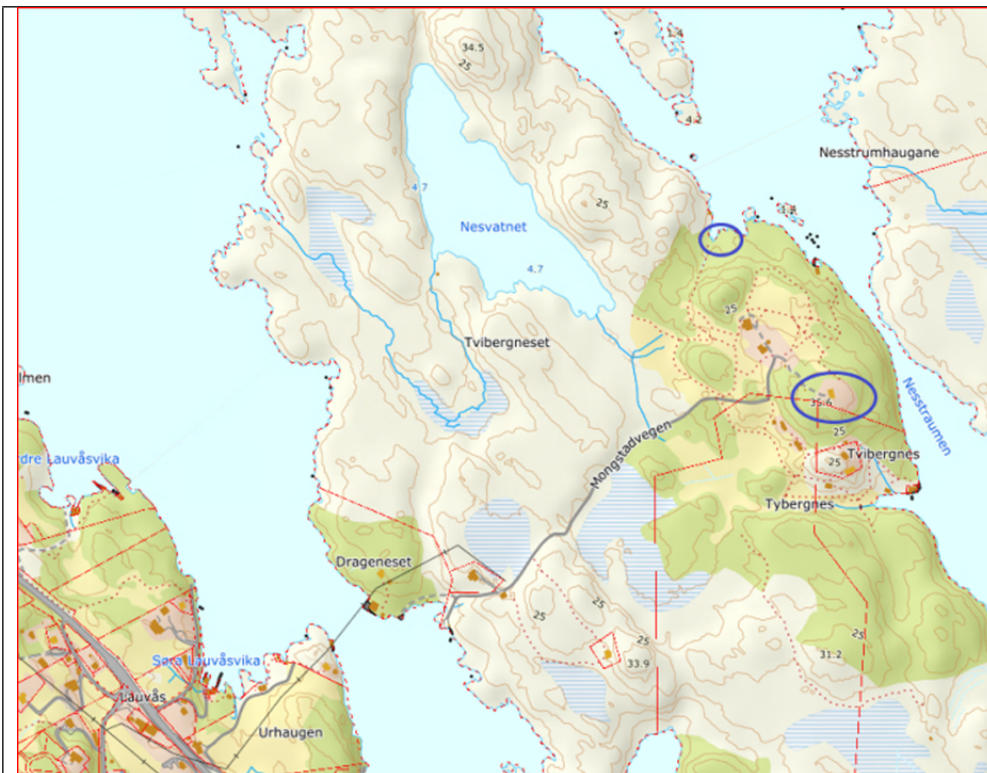
Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplanar datert 01.11.2021.



Hyttetomt



Naustetomt



Oversiktskart. Blå ring syner plassering

Vatn og avløp (VA)

Søkjar oppgjer at hytta har vassforsyning via brønn og septiktank med sandfiltergrøft. Det er ikkje vatn og avlaup til naustetomta.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Det er lagt fram erklæring om vegrett over gbnr 120/1 og det er lagt fram erklæring om rett i fast eigedom for parkering på gbnr 116/6. Erklæringane er ikkje tinglyste. Dersom det vert gjeve dispensasjon og løyve til deling må vegrett og rett til parkering tinglystast seinast i samband med fullføring av oppmålingsforretning.

Parkering og vegtilkomst frå hovudveg (fylkesveg 55) skjer på areal kjøpt av oppsittarane på Tyborgnes i 1973. Veggrunnen er ikkje frådelt.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er ikkje avdekkta tilhøve som er til hinder for oppretting av ny grunneigedom. Ein har mellom anna sjekka arealet mot NVE sine aktsomhetskart.

VURDERING

Naturmangfaldlova

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

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 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.

Hytta vart oppført i følgje søkjar oppført i 1980. Løyve til oppføring vart gjeve av Lindås kommune, bygningsrådet i møte den 01.07.1975. Løyve til igangsetting vart gjeve 10.10.1975.

I kommentar til bygningsrådsvedtaket av 01.07.1975 står det at han som skulle byggje hytta hadde odelsrett og truleg skulle overta bruket. Hytta var tenkt oppført på grunnmur etter tidlegare bustadhus.

Det er søkt om frådelling til uendra bruk. Læra om frådelling til uendra bruk er utvikla gjennom rettspraksis. Dette er eit unntak frå hovudregelen om at frådelling ikkje kan skje i strid med planar og pbl §1-8 (forbod mot tiltak i 100 meterbeltet mot sjø), utan at det vert gjeve dispensasjon.

Kommunedelplanen sitt arealformål får verknad for framtidig utnytting av arealet. Frådelling i seg sjølv fører ikkje med seg nokon faktisk endring i bruken. Frådellinga vert å sjå på som ei formalisering av eksisterande situasjon.

Vilkåra som må vera på plass for at ein kan gje løyv til frådelling til uendra bruk er.

- Bruken må vera lovleg etablert før området vart sett til LNF formål.
Hytta er oppgjeve oppført i 1980. Det var før området vart sett til LNF formål.

- Bruken må vera samanhengande.
Det ver oppgjeve at hytta har vore i samanhengande bruk sidan oppføring. Kommunen legg til grunn at dette medfører riktigheit. Søkjar har lagt fram bilete av hytta.
- Bruken må ikkje vera brukt til andre formål.
Søkjar opplyser at bruken har vore uendra frå hytta vart bygd. Det er ingen ting som tyder på at bruken har vore anna enn til det hytte er meint brukt til.
- Bruken må framleis vera som før.
Det er ingen ting som tyder på at bruken skal vera ein annan enn før.

Tomta er eigna til bebyggelse i og med at det allereie står eit bygg der frå før.

Omsøkt tomt er stor for å vere hyttetomt. Dette har administrasjonen teke opp med søkjar som ønskjer å oppretthalda avgrensinga av tomta. Grunngevinga er omsyn til tilkomst, brønn og vedhus. Denne arealbruken er allereie etablert. Grensa mot sør synest å vera feilregistrert i matrikkelen. Under tvil finn administrasjonen å kunna akseptera storleiken på tomta.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulemperne, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Det er søkt om fradeling til uendra bruk for hyttetomta. Det er då ikkje trong for dispensasjon frå arealformål i kommunedelplanen. For ny naustetomt som skal høyra til hyttetomta er det søkt dispensasjon frå arealformålet i kommunedelplanen og frå byggeforbodet i strandsona, pbl. §1-8.

Omsynet bak LNF formålet og byggjegransa mot sjø i stor grad er like, vert det gjort ei samla vurdering av desse nedanfor.

Omsynet bak LNF formålet er å sikra området for landbruksproduksjon, sikre natur og friluftssinteressene i området. Eit løyve til deling vil ikkje medføre inngrep i natur eller terreng. I denne saka er det først og fremst natur- og friluftssinteressene i arealformålet som gjer seg gjeldande.

Sjølv om eit løyve til deling i seg sjølv i mindre grad vil påverke omsyna bak arealformål og omsynet som ligg bak byggjeforbodet i strandsona vil eit løyve leggje føringar for framtidig søknad om bygging. Det må derfor vurderast om det er pårekeleg med å få dispensasjon for oppføring av naust.

I dispensasjonssøknaden vert det argumentert med at Tyborgnes ligg innanfor sone 3 i statlege retningsliner for tiltak i strandsona. Og at det her kan vere grunnlag for bygging av t.d. naust. Etter kommunen sitt syn ligg Tyborgnes i sone 2 i dei statlege planretningslinene. Uavhengig av kva sone arealet ligg i er det i planretningslinene lagt opp til at utvikling i strandsona skal skje gjennom planlegging og ikkje enkeltvise dispensasjonar. Kor stort byggepress det er i området kan sikkert diskuterast. At det ligg fleire nausterettar, gamle naustegrunnar, i vika der det vert søkt om frådelling kan føra til at det oppstår eit visst byggepress.

At ein er avhengig av båt for å komma fram til hytta er ikkje einstyddande med at ein må ha eige naust. Eksisterande tauferge som i dag vert brukt som tilkomst til området vert opplyst å vera i dårleg forfatning. Ein vil derfor kanskje vera avhengig av eigen båt for å komma seg fram. Slik administrasjonen oppfattar søkjar har ein i dag tilgang til båtfeste og felles naust. Trongen for båtplass kan derfor løysast på annan måte enn ha eigen naustetomt.

Sjø og strandsona i dette området er kartlagt som eit registrert friluftsområde. Friluftsområdet er skildra som eit «skjærgårdsområde som er brukt til padling. Det er også mogleg å gå tur på Tyborgneset. Ein kan gå heilt ytst på neset, men ein kjem seg ikkje over til Tvibergsøya då det ikkje er bru. Det er lyng og berg, samt grassletter grunna sauebeite.»

Den omsøkte nausttomta ligg i ei lita vik, med gode landskap og friluftslivkvalitetar. Det ligg eit naust om lag 35 meter nord for omsøkt tiltak, men elles er området ubyggd. Området er ikkje privatisert i dag, og eit naust her vil auke privatiseringa av området. Eit naust her vil også gjere området meir bygd og endre opplevinga av landskapet.

Eit løyve til deling vil slik administrasjonen vurderer det påverke natur- og friluftinteressene.

Ut frå ovannemnde vurderer administrasjonen at omsynet bak LNF formålet vert sett vesentleg til side ved at det vert gjeve dispensasjon. Like eins at omsynet bak byggje- og deleforbodet i strandsona vert sett vesentleg til side. Også statlege føringar for arealforvaltning som kommuneplanen sikrar vert sett til side.

Kommunen si vurdering er at fordelane med å gje dispensasjon i stor grad er fordelar for søkjar. Ikkje for ålmenta. Søknaden er i hovudsak grunngjeven med argument for at eit løyve til deling ikkje vil medføra ulemper for landbruket og ålmenta. Det er slik kommunen vurderer det ikkje samfunnsinteresser av stor vekt som talar for å gje dispensasjon. At ein dispensasjon ikkje vil føra med seg ulemper veg ikkje opp for mangel på fordelar.

Kommunen finn derfor at vilkåret om at fordelane ved å gje dispensasjon skal vera klart større enn ulempene ikkje er stetta.

I denne saka har Statsforvaltaren rådd frå at det vert gjeve dispensasjon. Etter endringane i plan- og bygningslova § 19-2 som trådde i kraft 01.07.2021 jf. Propp. 169 L (<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-169-l-20202021/id2842884/>) kjem det fram at kommunen ikkje kan gje dispensasjon dersom nasjonale og regionale interesser blir vesentleg tilsidesett.

Kommune vurderer etter dette at nasjonale og regionale interesser vert vesentleg sett til side ved å gje dispensasjon i saka.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra ikkje er oppfylt for å gje dispensasjon frå arealformål LNF i kommunedelplan for Lindås eller frå byggje- og deleforbodet i strandsona, pbl.§1-8.

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til oppretting av ny grunneigedom frå gbnr 120/1 rundt eksisterande hytte. Storleik om lag 2900 m².

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå arealformål og byggjegrænse mot sjø, pbl. §1-8, for frådelling av naustetomt.

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.
- Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1.
- 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.
- Vilkåra for dispensasjon må vere oppfylt før kommunen kan gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-2, men kommunen bør ikkje gi dispensasjon viss ei statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt om søknaden.
- Kommunen kan sette vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- 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. matrikkellova § 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 grunnjevast.

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.: 21/10238

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:

120-1-Situasjonskart

Kopi til:

Stiegler Advokatfirma AS

Fortunen 1

5013

BERGEN

Mottakarar:

Rune Tyborgnes

Kvernevikstemma 69

5114

TERTNES