

Alver kommune  
Plan, bygg og eigedom

Sendes kun per e-post til [post@alver.kommune.no](mailto:post@alver.kommune.no)

Bergen 19.08.2022  
E-post: [se@stiegler.no](mailto:se@stiegler.no)  
Ansvarlig advokat: Jon Håkon Hegdahl  
Vår ref.: 17060

## SAK 570/22 – KLAGE PÅ VEDTAK OM AVSLAG OPPRETTELSE AV NY GRUNNEIENDOM (NAUSTTOMT) – GNR. 120 BNR. 1 I ALVER KOMMUNE

### 1. Innledning

Stiegler Advokatfirma AS bistår hjemmelshaverne til gnr. 120 bnr. 1 i sak 570/22.

Det er søkt om fradeling av hyttetomt og naustetomt fra gnr. 120 bnr. 1.

Kommunen har i vedtak datert 19.05.22 gitt tillatelse til fradeling av hyttetomt på omtrent 2 900 m<sup>2</sup> fra gnr. 120 bnr. 1. Det er i samme vedtak gitt avslag til fradeling av naustetomt på omtrent 90 m<sup>2</sup>.

Kommunen har avslått fradeling av naustetomt med hjemmel i:

- Arealformål LNFR
- Plan- og bygningsloven § 1-8 Byggegrense mot sjø

Det gis ikke dispensasjon fra ovennevnte bestemmelser, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

På vegne av hjemmelshaverne påklages avslaget. Det gjøres gjeldende at vilkårene for å innvilge omsøkte dispensasjoner er oppfylt, jf. pbl. § 19-2. Vedtaket må dermed omgjøres, og det må gis tillatelse til fradeling av naustetomt som omsøkt, jf. forvaltningsloven (fvl.) §§ 33 og 34.

Vi mottok underretning om vedtaket den 22.07.22. I epost av 25.07.22 bekrefter saksbehandler Kjartan Medaas at klagefrist på vedtaket blir utsatt til 21.08.22. Klagen er dermed rettidig, jf. fvl. § 29.

### 2. Innledende kommentarer til sakens faktiske side

Av vedtakets side 7 fremgår det at

«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.»

Naustet det henvises til tilhører gården (hovedbruket), som i dag er i sameie mellom en rekke hjemmelshavere. Tilgang til naustet er en avtalebasert rettighet. Selv om man i dag har rett til å benytte seg av felles naust vil framtidige endringer i hjemmelsforholdet kunne endre på dette. Løsningen er ikke permanent ettersom det er usikkert hvor lenge man kan benytte seg av det felles naustet.

Sett i sammenheng med at det ikke er veiforbindelse til øyen nødvendiggjør det faktum at fritidseiendommen nå skilles ut som et eget gårds- og bruksnummer et behov for en egen nausttomt med muligheter for å føre opp et naust med tilhørende båt plass.

Søker deler derfor ikke kommunens oppfatning av at behovet for båt plass kan løses på annen måte enn å ha en egen naustetomt.

### **3. Kort om behandlingen av dispensasjonssøknaden**

Under vurderingen av hvorvidt omsøkte dispensasjoner skal innvilges fremgår det at:

«Sjølv om eit løyve til deling i seg sjølv i mindre grad vil påverke omsyna bak arealformål og omsynet som ligg bak byggjeforbudet 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.»

Denne side er ikke enig i kommunens vurdering av at fradelingssøknaden med tilhørende dispensasjoner må vurderes i lys av en eventuell framtidig søknad om oppføring av naust.

Det er utelukkende søkt om fradeling av en parsell og ikke til oppføring av et naust. I denne omgang skal det derfor utelukkende vurderes hvorvidt opprettelse av en egen grunneiendom oppfyller vilkårene for dispensasjon i pbl. § 19-2. Oppføring av naust på parsellen er et søknadspliktig tiltak. Det at det nå gis tillatelse til fradeling av en nausttomt vil ikke legge føringer for en framtidig byggesøknad, og kommunen står fritt til å avslå en eventuell dispensasjonssøknad i denne forbindelse såfremt vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt.

Det anføres derfor at det i vurderingen av hvorvidt vilkårene for å innvilge omsøkte dispensasjon er oppfylt ikke er relevant å se hen til hvorvidt det er påregnelig å få dispensasjon for oppføring av naust på parsellen som søkes fradelt.

### **4. Vilkårene for å innvilge dispensasjon fra arealformålet LNFR og bygge- og deleforbudet i strandsonen er oppfylt**

Denne side er av den klare oppfatning at vilkårene for å dispensere fra arealformålet LNFR og byggeforbudet i pbl. § 1-8 er oppfylt.

Som påpekt av kommunen er det to vilkår som må være oppfylt for at kommunen skal kunne dispensere: «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse» må ikke bli «vesentlig tilsidesatt» og «fordelene ved å gi dispensasjon» må «være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering», jf. pbl. § 19-2.

Ordlyden «vesentlig tilsidesatt» tilsier at tilsidesettelsen må ha et kvalifisert preg, slik at ikke enhver negativ innvirkning på hensynene bak lovens formålsbestemmelse og bestemmelsene det dispenseres fra er tilstrekkelig.

Hovedhensynet bak byggeforbudet langs sjø er å verne strandsonen mot byggetiltak og terrenginngrep for å sikre natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmennhetens interesser, samt å hindre at tilgjengeligheten til sjø reduseres. Ett av hovedhensynene bak arealformålet LNFR er å sikre allmenne ferdsels- og friluftinteresser.

Omsøkte fradeling vil ikke medføre noen fysiske endringer på stedet. Fradelingen innebærer utelukkende at parsellen som søkes fradelt blir tildelt et eget gårds- og bruksnummer. Som følge av dette vil ikke omsøkte tiltak påvirke hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra negativt. En eventuell tilsidesettelse har uansett ikke et kvalifisert preg, som er kravet etter ordlyden i pbl. § 19-2.

Kommunen synes også selv å være av denne oppfatningen. Det vises i denne forbindelse til vedtakets s. 7 hvor det fremgår at:

«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 (...).»

Her erkjenner kommunen selv at en delingstillatelse bare vil påvirke hensynene i mindre grad. Lovens krav er som tidligere påpekt at tilsidesettelsen må ha et kvalifisert preg.

I vurderingen legger kommunen videre til grunn at området er et registrert friluftsområde. Videre at

«Friluftsområdet er skildra som eit «skjærgardsområde 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 ubebygd. 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.»

Til dette vil vi bemerke at den aktuelle delen av eiendommen ikke er område allmennheten oppsøker for rekreasjon og friluftsliv. Som det fremgår av innlimte bilde gjør topografien på stedet området lite egnet og utilgjengelig for allmennheten:

# Stiegler



Bilde 1: naustetomt illustrert med gul sirkel



Bilde 2: oversiktsbilde

Andre deler av eiendommen/øyen er mer attraktiv for allmennheten og benyttes til rekreasjon og friluftsliv. Området som benyttes av allmennheten er avmerket med rød firkant på bildet under. Naustetomten er avmerket med gul sirkel. Det bemerkes også at det i området hvor naustetomten søkes fradelt allerede er etablert et naust, samt nausterettigheter/naustgrunner. Disse er illustrert med svart kryss på bildet under. Det er en fordel at nye nausttomter etableres i tilknytning til allerede eksisterende naust.





Bilde 3: illustrasjonsbilde

Videre finnes det en rekke andre tilkomstveier for allmennheten til sjøen. Sjøens tilgjengelighet for allmennheten fra omgivelsene rundt må vektlegges i vurderingen.

Det er også av betydning at allmennhetens tilgang fra sjøen vil være upåvirket. Det vil fremdeles være mulig å bruke skjærgårdsområdet til eksempelvis padling.

Det må etter dette legges til grunn at omsøkte dispensasjoner ikke vil medføre at hensynene bak lovens formålsbestemmelse, arealformålet LNFR og byggeforbudet i pbl. § 1-8 blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2.

Det er også et krav at fordelene ved den omsøkte dispensasjonen etter en samlet vurdering er «klart større» enn ulempene.

Slik vi vurderer det kan vi ikke se at fradelingen i seg selv medfører noen ulemper, verken for allmennheten eller omgivelsene for øvrig.

For tiltakshaver vil det innebære en betydelig fordel dersom omsøkte fradeling godkjennes. Som tidligere fremhevet er det ikke veiforbindelse til øyen. Man er derfor avhengig av tilkomst via sjøveien. Ved at omsøkte nausteparsell tillates fradelt sikrer man seg tilkomst til eiendommen på egen grunn. Dette er en objektiv fordel for eiendommen som også vil tilkomme senere eiere. Det vises for øvrig til tidligere redegjørelser sendt inn i forbindelse med søknaden.

Da begge vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt, anmodes det om at kommunen omgjør sitt vedtak og innvilger omsøkte dispensasjoner.

## 5. Avslutning

Som nevnt innledningsvis er vår oppfatning at kommunen kan gi de nødvendige dispensasjoner i denne saken, og at det for øvrig ikke finnes hjemmel for avslag. Det anmodes derfor om at omsøkte dispensasjoner innvilges og at det også gis tillatelse til fradeling av omsøkte naustetomt, jf. fvl. § 33.

Dersom det er behov for ytterligere opplysninger eller dokumentasjon ber jeg om å bli kontaktet.

Med vennlig hilsen

**Stiegler Advokatfirma AS**

*Silje H. Eriksen*

Silje Herheim Eriksen  
Advokatfullmektig