



Harris Advokatfirma AS
Marianne Aadland Sandvik
Postboks 41 15 Sandviken
5835 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/7155 - 22/90222

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

Dato:
25.11.2022

Avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 110/2 Syslak

Administrativt vedtak: Saknr: 1353/22

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-formålet og byggjeregense mot sjø for arealoverføring av naustetomt på om lag 120m² frå gbnr 110/2 til gbnr 110/19.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Saksutgreiing

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealformål LNF og dispensasjon frå bygge- og deleforbodet i strandsona for arealoverføring av naustetomt frå gbnr 110/2 til gbnr 110/19. Det er bygd naust på tomta i ca. 1979 og det er same eigarar på begge eigedomane.

Formålet med søknaden er oppgjeve til å vera omfordeling i samband med arveoppgjer.

Arealet som vert søkt dispensasjon for er oppgjeve til å vera 120 m². Naustetomta er ein heil teig av bnr.2. Det er same eigarar på begge eigedomane.

Gbnr 110/2 er registrert med eit areal på 219 da i matrikkelen.

Tiltakshavar søkte i mars 2022 om dispensasjon og løyve til frådeling av den same naustetomta. Denne søknaden vart trekt etter at det i administrativt vedtak saknr. 22/4505 vart gjeve avslag på søknad om deling etter jordlova.

Det vert elles vist til søknad om dispensasjon mottteken 03.10.2022.

Planstatus

Arealet ligg i uregulert område sett av til LNF (landbruk, natur og friluftsliv), i kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden (KDP) planid: 1263-200810. Arealet ligg innanfor bygge- og deleforbodet i strandsona, pbl §1-8.

Uttale frå annan styresmakt

Då denne saka er om lag lik den førre søknaden er ikkje saka sendt på høyring til Statsforvaltaren. Statsforvaltaren kom med følgjande uttale i sak 22/2421:

Uttale - Alver - 110/2 - Syslak - oppretting av grunneigedom - dispensasjon

Vi viser til brev frå kommunen datert 25.05.22. Saka gjeld søknad om å dele frå eksisterande naust frå landbrukseigedom gnr. 110 bnr. 2. Eigedomen har ikkje fleire naust eller naustetomtar. Nausttomta er oppgjeve til å vere om lag 90 m². Det er naudsynt med dispensasjon frå dele – og byggeforbodet i strandsona, pbl § 1-8 og frå arealformål LNF i kommunedelplan.

Statsforvaltaren si vurdering

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert ifrå, omsyn til plan- og bygningslova sine formål eller nasjonale eller regionale interesser, ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Det må gjerast ein grundig vurdering om nausttomten er eller kan verte ein ressurs for bruket. Dette må gjerast i eit langtidsperspektiv. Ein frådeling av naustet inneber at naustet vert fritt omsetjeleg, og ein kan risikere at landbrukseigedomen i framtida ikkje vil ha tilgang på eit naust, eller til sjøen i det heile.

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

Jordlova

Alver kommune, landbruksavdelinga har hatt saka til uttale og kom med slik konklusjon:

Konklusjon:

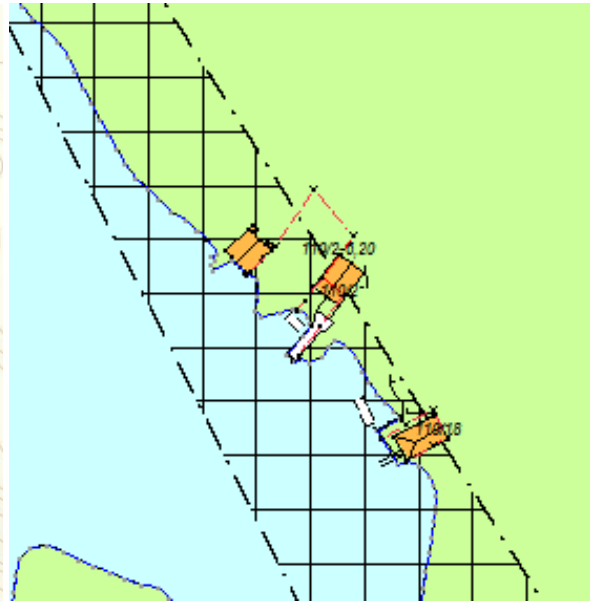
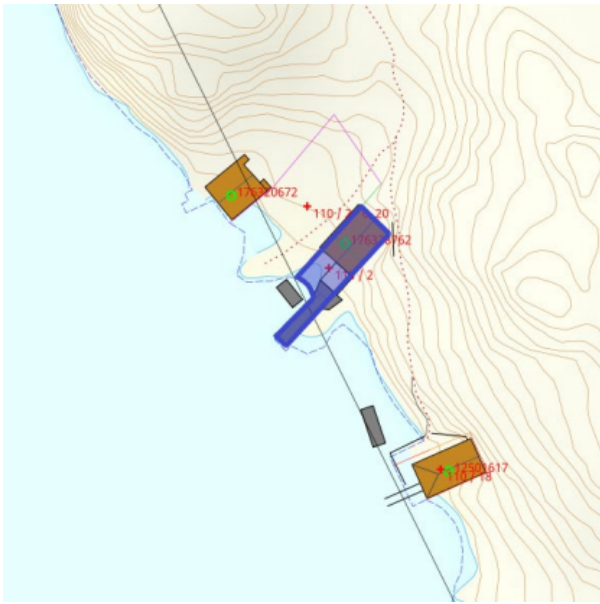
Alver kommune, landbruk meiner gnr. 110, bnr. 2 og 19 er å rekne som ei driftseining. Grunngeving for dette kjem fram ovanfor. Slik søknaden ligg føre, vil det verte kravd delings-løyve etter jordlova § 12 før ein søknad om dispensasjon og arealoverføring etter PBI kan godkjennast. Ei deling av eigedomen slik det er søkt om her vil kome i konflikt med intensjonane i jordlova. Det kan såleis ikkje reknast med å få ei godkjenning etter jordlova § 12. Grunngevinga for dette er den same som kom fram i vårt vedtak av 12.07.2022 og der klagen på dette etter ei tid vart trekt.

Nabovarsel

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

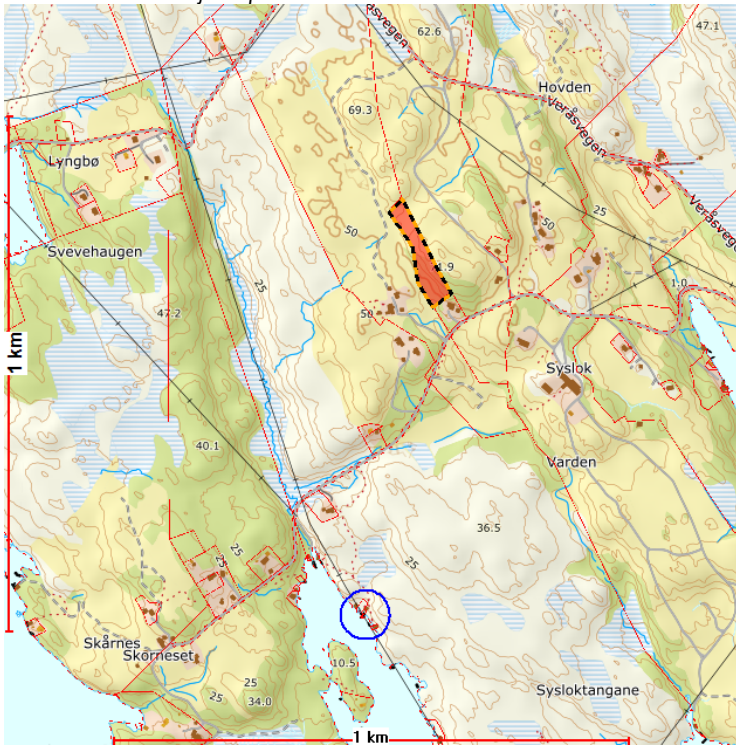
Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan mottteken 03.10.2022.



Utsnitt frå situasjonsplanen.

Utsnitt frå kommunedelplanen



Oversiktskart. Naustetomt merka med bla ring. Gbnr 110/19 merka med raudt.

Vatn og avlaup

Oppretting av ny grunneigedom utløyer ikkje endring i tilhøva kring vatn og avlaup.

Tilkomst

Det er lagt fram erklæring om gangvegrett over naboegedomane fram til naustetomta. Rett til parkering og løyve til avkørsle er ikkje lagt fram. Det er om lag 650 m langs veg og deretter om lag 175 m lags sti fram til naustetomta.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er ikkje avdekka tilhøve som er til hinder for arealoverføringa. Ein har mellom anna sjekka arealet mot NVE sine aktsomhetskart.

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. Kommunen vurderer at det tilhøvet ikkje er tilstrekkeleg til at ein vil krevje sikringstiltak eller avslå søknaden i denne saka sida rettstilstanden til tiltaket ikkje endrar seg ved omsøkte arealoverføring. Eit positivt vedtak vert sendt til NVE for klagevurdering.

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.

Lindåsosane og Lurefjorden er verna gjennom «Forskrift om vern av Lurefjorden og Lindåsosane marine verneområde».

I tillegg er Lindåsosane med tilhøyrande strandsone registrert som svært viktig friluftsområde.

Ved vedtak om endring av heimelstilhøve eller justering av eigedomsgrenser, er samanhengen mellom vedtaket og påverkinga av natur ikkje konkret nok til at prinsippa får anvendelse. Vedtaka rører ikkje i seg sjølv naturmangfaldet.

Arealet ligg innanfor verneområde Lurefjorden og Lindåsosane og innanfor Den indre farleia som er eit kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse.

Dispensasjon

Vilkåra som må vera oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon er at dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. Omsyna i lova sin formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser må heller ikkje verta vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, 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 setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innfor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompensere for ulemper dispensasjonen kan medføra.

Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke, jf Ot.prp.nr 32 (2007-2008), s 242.

Tiltaket er etter kommunen si vurdering ikkje i samsvar med arealformålet i planen og tomta som vert søkt frådelt ligg også innanfor bygge- og deleforbod i strandsona. Det må derfor vurderast om det kan gjevast dispensasjon til tiltaket, jf. Pbl. § 19-2 andre ledd.

Det er søkt om dispensasjon. Grunngeving for søknaden er at markslaget registrert for tomta ikkje er eigna for landbruksproduksjon, bnr.2 vil fortsatt ha tilgang til sjø gjennom 2 felles opplagsplassar, tomta er bygd og ein dispensasjon vil derfor ikkje medføre auke i privatisering av strandsona. Heller ikkje natur- og kulturmiljøet og allmenta sin tilgang til sjøen vil verte påverka av at tomta vert overført til ein annan eigedom.

Det vert argumentert med at det ikkje vil føra med seg ulemper å gje dispensasjon som omsøkt. Og at ein fordel med å gje dispensasjon er å få ordna opp i dei reelle eigartilhøva mellom heimelshavarane.

Omsynet bak føresegna er å ivareta landbruksinteressene, natur- og friluftssinteresser. I denne saka er det i hovudsak landbruksinteressene som vert rørte ved ei overføring av naustetomta. Gbnr 110/2 og 110/19 er å sjå på som ei driftseining etter jordlova. Landbruksavdeling i kommunen vurderer at ei deling av eigedomen slik det er søkt om vil komma i konflikt med intensjonane i jordlova. Det kan derfor ikkje reknast med at søknad om arealoverføring vil verta godkjent etter jordlova §12.

Søklar syner i si vurdering til at strandsones kvalititetane for allmenta på parsellen ikkje vert vesentleg sett til side. Kommunen er einig i dette. Arealet ligg innafor grense for funksjonell strandsonesett i KDP. Arealplanen er vedteken etter ein open og samordna prosess der både offentlege mynde og private partar fekk uttale seg. Kommunen legg derfor til grunn at planformålet og den funksjonelle strandsona er nøye vurderte i planprosessen medrekna gjennom gjennomført landskapsanalyse. I tillegg ligg tomta innanfor vernesone for Lindåsosane med tilhøyrande strandsonesett og området er registrert som svært viktig friluftsområde.

Kommunen er etter dette i tvil om at omsynet bak føresegna vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon til arealoverføring av naustetomta. Ein vel derfor å vurdere fordelar og ulemper ved å gje dispensasjon.

Ved vurdering av fordelar og ulemper ved tiltaket er det i utgangspunktet fordelar og ulemper for dei allmenne interessene som skal avvegast. Det vil derfor i hovudsak vere samfunnsmessige omsyn av planfaglege og arealdisponeringsmessig karakter som skal vektleggast ved vurdering av fordelar og ulemper.

Søklar reknar opp ulike faktorar som ikkje medfører ulemper ved å gje dispensasjon; Det er kun snakk om endring i eigarforholda til naustetomta. Dispensasjonen vil ikkje medføre andre endringar på eigedomen. Tiltaket vil heller ikkje føra til sjenanse for dei andre nausta og tilkomst vil heller ikkje sjenere eigar av bnr. 3. Som fordel vert nemnd ordning av dei reelle eigartilhøva for eigedomane.

Avstanden mellom gbnr 110/19 og naustetomta er relativ lang. Det vil derfor kunne verte brukt bil for å komme til og frå tomta. Då det ikkje er ordna med parkeringsplass nærare tomta eller gjeve løyve til avkøyrsløse er dette potensiale for konflikt. Sjølv om avstanden til tomta i dag er den same, er det først i samband med frådeling at kommunen kan stille krav til at dette må vere på plass.

At tiltaket ikkje vil medføre ulemper kompenseres ikkje frå mangel på fordelar. Fordelen som søklar reknar opp er berre fordel for eigarane. Ikkje for allmenta.

Kommunen vurderer derfor at fordelane med å gje dispensasjon ikkje er klart større enn ulempene. Dette mellom anna ut frå vurderingane ovanfor i tilknytning tilkomst og parkering.

Området ligg i sone 2 i statlege planretningsliner for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø. Her skal det svært mykje til for å gje dispensasjon frå byggje- og deleforbodet i strandsona. Prinsippet om at strandsona må forvaltest gjennom overordna planlegging står sterkt.

Statsforvaltaren peikar i sin uttale i sak 22/2421 på at det må gjerast ei grundig vurdering om naustetomta er eller kan verte ein ressurs for bruket. Dette i eit langtidsperspektiv. Administrasjonen legg landbruksavdelinga sin uttale til grunn for denne vurderinga.

Ved arealoverføring etter matrikkellova kan det overførast areal mellom tilgrensande grunneigedomar. Eigedomene som får overført arealet skal utgjera eit samanhengande areal med det overførte arealet. Dette er ikkje tilfelle i denne saka. Men matrikkelforskrifta opnar for at kommunen kan gjere unntak frå dette.

Administrasjonen kan ikkje sjå fordelane for eigarane med å få overført naustetomta til gbnr 110/19. Eigedomane gbnr 110/2 og 110/19 er som nemnd å sjå på som ei driftseining etter jordlova. Det vil derfor krevje løyve etter jordlova for å få dele frå og selje ein av eigedomane. Administrasjonen oppfattar signala frå landbrukskontoret om at ein ikkje utan vidare kan rekne med å få løyve til å dela frå den eine eigedomene.

Ut frå vurderingane ovanfor ser ikkje kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylte.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealformål LNF i kommunedelplanen og bygge- og deleforbod i strandsona ikkje er stetta.

Konklusjon

Søknad om dispensasjon frå arealformål LNF og bygge- og deleforbod i strandsona, pbl §1-8 vert avslått.

Aktuelt regelverk

- 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.
- 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.

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 22/7155

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.

Mottakarar:

Harris Advokatfirma AS

Postboks 4115 Sandviken 5835 BERGEN