



STIEGLER ADVOKATFIRMA AS
Fortunen 1
5013 BERGEN

Saksbehandler, innvalgstelefon
Caroline Sandven Taule, 55572232

Alver kommune, gbnr. 120/1 Tyborgnes. Fradeling av nausttomt

Vi viser til oversendelse av klagesak fra Alver kommune, mottatt her 01.12.2022. Vi beklager den lange saksbehandlingstiden.

Vedtak

Statsforvalteren i Vestland stadfester vedtaket fra Alver kommune 20.07.2022, sak 570/22, om avslag på dispensasjon for fradeling av naustetomt.

Sakens bakgrunn

Alver kommune avslo den 20.07.2022, saknr. 570/22, søknad om fradeling av naustetomt på 90m². Bakgrunnen for avslaget var at kommunen vurderte at vilkårene for å dispensere fra arealformålet LNF og byggeforbudet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8 ikke var oppfylt, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Vedtaket ble påklaget av Stiegler Advokatfirma AS på vegne av Geir Tyborgnes, Gunvor Tyborgnes, Helge Tyborgnes, Margot Henny Tyborgnes og Øystein Tyborgnes, i brev av 19.08.2022. I klagen vises det blant annet til at det ikke er noen tilkomstvei til øyen. Når fritidseiendommen på øyen skal skilles ut med eget gårds- og bruksnummer, er det derfor nødvendig med egen naustetomt med naust og tilhørende båtplass.

Dere mener også det er feil av kommunen i dispensasjonsvurderingen har vektlagt at eierne av gbnr.120/1 har tilgang på til båtfeste og felles naust, og at dette kan løse behovet for båtplass. Dere viser her til at tilgangen til det felles naustet er en avtalefestet rett som ikke er permanent. Dere peker videre på at endringer i hjemmelshaver kan endre tilgangen til det felles naustet, og det er derfor etter deres mening et behov for en egen båtplass.

Dere kan heller ikke se at fradelingen av naustetomten vil legge føringer for fremtidig søknad om oppføring slik kommunen og Statsforvalteren hevder. Dere mener uansett at dette er to ulike tiltak som må vurderes hver for seg på ulike tidspunkt.

I klagen viser dere videre til at fradeling av naustetomten ikke vil medføre noen fysisk endring på stedet. Den eneste endringen etter deres mening er at naustetomten blir fradelt og får sitt eget gårds- og bruksnummer. Etter deres mening så oppsøker ikke allmennheten naustetomten for



rekreasjon og friluftsliv. Dette begrunner dere med at topografien på stedet gjør området lite egnet og utilgjengelig for allmennheten. Dere er derfor ikke enig i at en dispensasjon vil sette vilkårene bak arealformålet LNF og byggeforbudet i strandsonen «vesentlig til side». Dere mener videre at fordelene ved å gi en dispensasjon klart er større enn ulempene. Vi viser til klagen i sin helhet.

Kommunen v/utval for areal, plan og miljø behandlet klagen i møte 09.11.2022, saksnr. 141/22, men fant ikke grunnlag for å gjøre om på sitt vedtak Saken er deretter oversendt Statsforvalteren i Vestland for endelig avgjørelse.

Regelverk

Statsforvalteren i Vestland er delegert myndighet til å avgjøre klager som gjelder enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven, se plan- og bygningsloven § 1-9 femte ledd og rundskriv T-2/09 fra Kommunal- og distriktsdepartementet. Statsforvalteren kan prøve alle sider ved vedtaket, også de skjønsmessige vurderingene som kommunen har gjort, jf. forvaltningsloven § 34. Ved prøving av det kommunale skjønnnet skal Statsforvalteren legge stor vekt på hensynet til det lokale selvstyret.

Det går fram av plan- og bygningsloven § 11-6 at kommuneplanen er bindende for nye eller utvidelse av eksisterende tiltak. I LNF-områder er det ikke tillatt med fradeling eller bygging utenom til landbruksformål eller næringsvirksomhet basert på brukets ressurser, jf. plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 5 bokstav a.

Det er et generelt forbud mot tiltak innenfor hundremetersbeltet langs sjø, jf. plan- og bygningsloven § 1-8. Forbudet gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i plan. Kravet om byggegrense gjelder for alle arealplaner, også planer vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven av 1985.

Tiltak i strid med plan eller bestemmelser i plan- og bygningsloven, kan bare godkjennes ved dispensasjon fra bestemmelsen tiltaket strider mot, jf. plan- og bygningsloven kapittel 19.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 kan kommunen dispensere fra bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Kommunen kan ikke dispensere dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, nasjonale eller regionale interesser, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å dispensere være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Dersom de rettslige vilkårene for å dispensere er oppfylt, «kan» kommunen gi dispensasjon, jf. plan og bygningslova § 19-2 første avsnitt.

Dispensasjon krever grunnlagt søknad. Etter forvaltningspraksis skal begrunnelsen for å dispensere være spesiell og gjelde særlig for tiltaket, og kommunen skal ikke dispensere ut fra mer generelle vurderinger.

Planstatus

Eigedomen ligger i uregulert område innenfor det som i arealdelen til kommunedelplan for Lindås¹ (KDP) er definert som LNF-formål. Naustetomten ligger innenfor byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, jf. pbl. §1-8

Statsforvalterens vurdering

Det er klaget innenfor fristen og vilkårene for å behandle klagen er til stede, jf. fvl. § 28 flg.

¹ Vedtatt av kommunestyret 15. oktober 2019, sak. 068/19



Det er på det rene at tiltaket er betinget av dispensasjon for bygging i LNF-området, og fra det generelle tiltaksforbudet mot sjø. Disse reglene følger av plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 5 bokstav a og av pbl. § 1-8.

Når noen søker om å utføre et tiltak i strid med det som følger av lov- og plangrunnlaget, er utgangspunktet at søknaden skal avslås, med mindre de rettslige vilkårene for å dispensere er oppfylt, og kommunen etter en konkret vurdering finner å kunne innvilge slik dispensasjon.

For å kunne gi dispensasjon må hensynene bak bestemmelsen som dispensasjonen gjelder ikke bli satt vesentlig til side. I tillegg må fordelene med å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

Hensynet bak tiltaksforbudet mot sjø er å ivareta strandsonen som et åpent og tilgjengelig område for allmennhetens bruk, og å sikre de særlige landskaps-, natur-, ferdsels-, friluftsliv- og verneinteressene i området. Arealformålet LNF skal i stor grad ivareta de samme interessene i tillegg til landbrukshensyn, som anses mindre aktuelle i denne saken.

I vurderingen av om hensynene bak arealformålet blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon fra arealformålet er området utvikling også et sentralt moment i vurderingen.² Dersom planen over lang tid ikke har blitt fulgt, og det vil være vanskelig å ivareta hensynene planen bygger på, så kan dette få betydning i dispensasjonsvurderingen.

Statsforvalteren påpeker at avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. I dette tilfelle er det satt en konkret grense for et areal/område som skal bevares til naturlige og mer allmenne formål. Denne avgrensningen har, som kommuneplanen ellers, blitt til etter en omfattende og demokratisk prosess, der både grunneiere, øvrige private parter, statlige og regionale myndigheter, organisasjoner og andre, har fått anledning til å medvirke. Endringer av betydning bør derfor ikke gjøres ved dispensasjon, men som innspill til revisjon av planverket.³

Vi viser til at kommuneplanens arealdel (Lindås kommune) 2019-2031 (sist rev. november 2019) ikke er «utgått» eller av eldre dato, men fungerer som et reelt styringsdokument for Alver kommune. Kommunen har ved vedtakelse av planen fastsatt at det aktuelle området skal være ubebygget og et naturlig areal som skal være tilgjengelig for allmennheten til å bedrive fritid og rekreasjon.

Kommunen har i behandlingen av klagen den 09.11.2022 vist til at det aktuelle området ligger i en liten vik med gode landskaps- og friluftslivskvaliteter. Selv om det ligger et naust ca. 35 meter nord for det omsøkte tiltaket, så er området ellers ubebygget. Området har lyng og berg, i tillegg til gressletter som følge av sauebeite.

Selv om utgangspunktet etter friluftslivsloven er at det ikke er en privat sone rundt naust på samme måte som rundt boliger og fritidsboliger, så vil oppføringen av naustet øke privatiseringen av området. Fradelingen av LNF-området med sikte på oppføring av naust vil også medføre en nedbygging av landskapet ved at det aktuelle området får et mer utbygget preg. Dette er uheldig med tanke på at sjø- og strandsonen i dette området er kartlagt som et registrert friluftsområde der skjærgårdsområdet er brukt til padling.

I klagen er det vist til at det er et behov for egen båt plass for å sikre tilkomst til fritidseiendommen. Dette begrunnes med at den eksisterende kabelfergen som blir brukt i dag er i dårlig forfatning, og

² SOM-2021-1456

³ Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s.242 mfl.



fordi tilgangen til felles naust er en avtalefestet rett som ikke er permanent. Vi er enige med kommunen i at familien Tyborgnes per i dag er sikret tilkomst til fritidsboligen i form av tilgang til båtfeste og tilgang til felles naust. Behovet for båtplass kan derfor løses på andre måter enn gjennom opprettelsen av en egen naustetomt.

Oppsummert kommer vi til at hensynene bak LNF settes til side ved dispensasjon. Vi viser her til fordelene ved fradeling er av privat karakter, og er ikke klart større enn ulempene ved å fravike overordnet plan, blant annet tatt i betraktning at arealet som nedbygges og privatiseres. Vilåårene for å dispensere i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd er ikke oppfylt, og vi har derfor stadfestet kommunens avslag.

Klagen har ikke ført fram.

Vedtaket på side 1 i dette brevet er endelig og kan ikke klages videre, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Jorunn Fosse Fidjestøl
seniorrådgiver

Caroline Sandven Taule
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Alver kommune	Postboks 4	5906	FREKHAUG
Rune Tyborgnes	Kvernevikstemma 69	5114	Tertnes
Gunvor Tyborgnes	Dag Hammarskjölds Vei 92 D	5144	Fyllingsdalen