

**Arkiv:** GBNR-351/13,  
HistSak-19/1797, FA-  
L33  
**JournalpostID:** <jplD> 20/18154  
**Saksbehandlar:**  
**Dato:** 03.04.2020

Saksframlegg

Saknr.	Utvalg	Møtedato
073/20	Utval for areal, plan og miljø	29.04.2020

**Søknad om dispensasjon for oppretting av grunneigedom med påståande naust - gbnr 351/13 Landsvik  
Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

*«Utval for areal, plan og miljø gir, med heimel i plan- og bygningslova (pbl) §§ 19-2, 11-6 og 1-8, dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområde) i kommunedelplanen sin arealdel og frå forbod mot tiltak i strandsona, for frådelling av parsell med naust på gbnr 351/13, jf. søknad motteke 04.09.19.*

*Det vert stilt følgjande vilkår for dispensasjonen: anvist parkeringsplass til frådelt parsell med naust skal tinglysast seinast samstundes med oppmålingsforretninga.*

*Vidare gir Utval for areal, plan og miljø, med heimel i pbl § 20-1 m), løyve til frådelling av parsell med påståande naust på gbnr 351/13, jf. søknad motteke 04.09.19 og situasjonsplan datert 06.09.19.*

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga og vurdering.»

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune for klagevurdering.

**Bortfall av løyve**

Om frådelling ikkje vert gjennomført innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

**Utval for areal, plan og miljø 29.04.2020:**

**Behandling:**

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

**APM- 073/20 Vedtak:**

«Utval for areal, plan og miljø gir, med heimel i plan- og bygningslova (pbl) §§ 19-2, 11-6 og 1-8, dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområde) i kommunedelplanen sin arealdel og frå forbod mot tiltak i strandsona, for frådelling av parsell med naust på gbnr 351/13, jf. søknad motteke 04.09.19.

Det vert stilt følgjande vilkår for dispensasjonen: anvist parkeringsplass til frådelt parsell med naust skal tinglysast seinast samstundes med oppmålingsforretninga.

Vidare gir Utval for areal, plan og miljø, med heimel i pbl § 20-1 m), løyve til frådelling av parsell med påståande naust på gbnr 351/13, jf. søknad motteke 04.09.19 og situasjonsplan datert 06.09.19.

Grunggeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga og vurdering.»

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune for klagevurdering.

**Bortfall av løyve**

Om frådelling ikkje vert gjennomført innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

**Politisk handsaming**

Saka skal til innstilling i Utval for areal, plan og miljø.

Saka skal avgjerast i Utval for areal, plan og miljø.

Dersom utvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune til klagevurdering.

**Saksopplysningar**

Eigedom: gbnr 351/13 Landsvik

Adresse: Lyngnesvegen 5917 Rossland

Tiltakshavar/eigar: Øyvind Landsvik

**Saka gjeld**

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå kommunedelplanen sin arealdel (Meland) og frå forbod mot tiltak i strandsona for frådelling av parsell med tilhøyrande naust på gbnr 351/13 på Landsvik. Parsellen inklusiv naust er oppgitt til 238 m<sup>2</sup>. Areal på land utgjer ca.180 m<sup>2</sup>. Delar av parsell ligg i uregulert område, avsett til byggjeområde for naust NA\_19 Landsvik og delar ligg i område avsett til LNF.

Deling av eigedom må ikkje vere i strid med gjeldande planar. Omsøkt tiltak er del av landbrukseigedommen med gbnr 351/13 og har delvis status landbruk, natur og friluftsområde (LNF) i kommunedelplanen sin arealdel. I slike område er det berre tiltak knytt til stadbunden næring som er lovleg. Tiltaket er difor avhengig av dispensasjon.

Det er eit lite areal på under 100 m<sup>2</sup> som er registrert som innmarksbeite og er i strid med LNF-føremål, men ut frå tilgjengelege flybilde og vedlagte bilder er det lite truleg at det fyller krava til innmarksbeite i dag. Teigen ligg omkransa av fritidseigedomar, og ser ikkje ut til å ha

vore brukt til beite på lang tid.



**Figur 1. Arealet har ei rufsete overflate og delvis tilvaks med busker og kratt og fyller truleg ikkje krava til innmarksbeite**

#### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.  
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

#### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen skal ikkje ha vassforsyning.

#### **Tilkomst, avkøyrsløp og parkering**

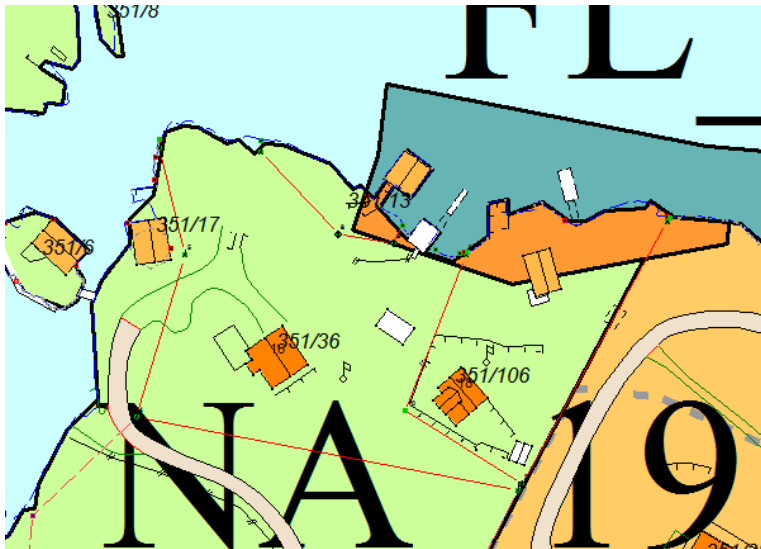
Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg.

Frådelinga utløyser krav om parkering for naustparsellen. Avtale om parkering på gbnr 351/13 er datert 20.02.20 og motteke 13.03.20.

Det vil bli stilt vilkår for frådeling at naustparsellen skal ha tinglyst rett til parkering.

#### **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for tidlegare Meland kommune delvis er definert som LNF-føremål og delvis som byggjeområde for naust på Landsvik NA\_19. Parsellen ligg innanfor byggegrensa mot sjø.



#### Kart/Foto

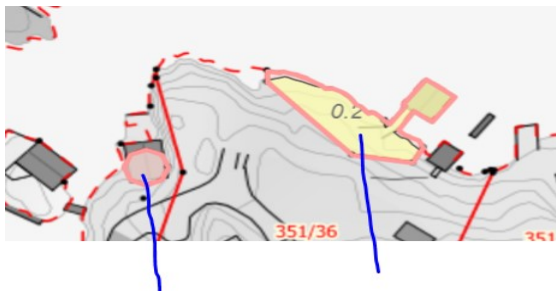
Omsøkt parsell med eksisterande naust er illustrert på bilete nedanfor:



#### Landbrukseigedomen gbnr 351/13 Landsvik:

Gbnr 351/13 og 17 har eit samla areal på 184,4 daa, derav 4,1 daa fulldyrka, 10,6 daa innmarksbeite, 126,7 daa produktiv skog og 30,4 daa anna markslag. 5,2 daa er bygd/samferdsel/vatn. Bruket har ein stor teig og fleire mindre med holmar og skjer, og naust. Det er ikkje sjølvstendig drift på bruket, men areala er leigd vekk til sauebonde i nærleiken.

Teigen med naust, som no er søkt frådelt, er frittliggande og grensar til sjø i nord og fritidseigedomar i sør og aust. Den ligg om lag 200 meter frå tunet på bruket. Bruket er registrert med våningshus og driftsbygningar i matrikkelen. Bruket har i tillegg til naustet som no vert søkt frådelt, naustrett like vest for omsøkt naust (blå strekar)



## Dispensasjon

Grunngjeving frå tiltakshavar i søknaden motteke 13.03.20:

«Naustet som det nå søkes overført fra hovedbruket gnr 351, bnr. 13 blei bygget av min bestefar, far og to onkler i 1947. Naustet blei brukt til deres felles fiskebruk i fleire tiår. I forbindelse med fars død i 1997 var dette naustet en del av arven min etter han. Imidlertid blei det aldri formelt overført på meg, men eg og min familie har likevel i alle år etter brukt dette naustet til fritidsaktiviteter som bading og utgangspunkt for fisketurer med min båt som har vært forlagt her i alle år siden. Det er nå min nevø som eier hovedbruket og vi har alltid hatt en felles enighet om at naustet og parsellen det er bygget på formelt tilhører meg. Dette ønsker vi nå begge å ordne formelt opp i. Eg søker derfor om dispensasjon fra LNF (landbruksnatur og friluft) føremål i kommuneplanen for Meland kommune og 100 m belte —forbod å byggje i sjøområdet. Dette med bakgrunn i at bruken av parsellen som eg no ønsker å få overført til meg ikkje vil ha endres om det er meg eller min nevø som står som eier av den. Men det vil selvfølgelig ha en betydning for meg personlig, og for mine etterkommere, at det formelt er eg som står som eier, da dette som sagt er en del av arveoppgjøret etter min far. Naustet som står på parsellen står jo i realiteten ikkje på land, men på murte og støpte påler ute i sjøen, dette fordi tomten er for liten til å plassere noen hensiktsmessig bygning i sin helhet på land. Bruk av naust eller tomten forøvrig vil ikkje endre seg ved denne fradelingen, men det vil bety mye for meg og mine døtre og deres familier å få en bekreftelse på at vår felles arv etter min far formelt tilhører oss. Spesielt blir dette viktig i tilfelle min nevø skulle finne på å selge hovedbruket, sjølv om dette ikkje er aktuelt på nåværende tidspunkt.»

Søklar meiner at vilkåra for at dispensasjon etter Plan- og bygningslova er oppfylt. Dispensasjonssøknad motteke her 13.03.20 følgjer vedlagt.

## Uttale

Søknaden vart sendt på høyring til Alver kommune si landbruksavdeling, fylkesmannen i Vestland, Vestland fylkeskommune og Statens vegvesen. Det kom ingen merknader i saka.

Det ligg føre delingsløyve etter jordlova §12 frå Landbruksavdelinga, datert 15.04.20 i sak 20/7223 DS 413/20 for fradeling av omsøkt parsell med påståande naust på gbnr 351/13 Landsvik.

Det er ikkje søkt om endring av arealbruken, slik at arealet vil verta liggjande som før. Tiltaket treng difor ikkje omdisponering etter jordlova § 9.

### **Vurdering:**

#### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. Begge vilkåra må vera stetta før ein kan 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 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 setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Det vil normalt ikkje vere høve til å gje dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styre.

Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det vert søkt dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel
- Kvalitetar i landskapet
  
- Driftsmessige ulemper, evt. fragmentering
  
- Å gje strandsona eit særskilt vern
- Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldslova §§ 8 og 9 (føre var).

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde og hindre oppstyking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grøntstruktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Byggjeforbodet i strandsona er gjeve ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Det kan til dømes vere friluftsiinteresser, naturvern og biologisk mangfald. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den såleis skal vere open for ålmenta.

Parsellen som no er omsøkt frådelt, vart bygd med naust tidlegare. Parsellen er teig til hovudeigedommen gbnr 351/13 med samla areal på ca. 65 mål. Delinga av 180 m<sup>2</sup> råkar ikkje dyrka eller dyrkbar jord, så driftsmessig gir delinga ingen ulemper for søkjar sin gardsdrift. Vidare er teigen dårleg arrondert og det ligg fritidseigedomar rundt teigen som gjer det vanskeleg å bruke den til landbruksformål.

Vidare er naustet på parsellen allereie bygd. Det er ingen arealmessige ulemper knytte terrenginngrep, privatisering av strandsona, landskapsestetikk, stenging av allmenn ferdsle etc. som kan oppstå som følgje av frådelling her. Tiltaket utløyser krav om parkeringsplass til naustet som skal tinglysast. Dette er ivaretatt i privat avtale motteke 13.03.20.

Tiltaka vil ikkje fortette området langs sjøen eller gje negative landskapsverknadar.

Vidare vil ikkje tiltak få verknad for kulturmiljøet sin heilskaplege verdi, og opplevings- og kunnskapskvalitetar frå sjøen.

Tiltaket gjeld frådelling av parsell med eksisterande naust med etablert bruk og same infrastruktur som blir nytta i dag. Tiltaket får ikkje verknader for miljø- og naturkvalitetar på staden, jf. Naturmangfaldslova §§ 8 og 9.

### **Samla vurdering**

Rådmannen finn etter ei samla vurdering at dispensasjon som omsøkt ikkje kjem i vesentleg strid med omsyna bak LNF-formålet og byggjeforbodet i strandsona. Frådellinga som omsøkt kan gjennomførast utan at dette vil ha noko negative konsekvensar for landbruksdrifta. Når det gjeld strandsona kan ikkje rådmannen sjå at frådellinga vil endre situasjonen og ålmenta sin rett til bruk av området.

Med tilvising til grunngjevinga i søknaden finn kommunen vidare at fordelane med tiltaket er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vilkåra for å kunne gi dispensasjon er dermed oppfylt.

### **Regelverk**

1. Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
2. Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.

3. Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
4. Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
5. Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
6. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
7. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
8. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

**Vedlegg i saken:**

13.03.2020	Søknad om dispensasjon frå LNF føremål - gbnr 351/13 Landsvik	1363275
13.03.2020	Avtale om parkering	1363276
31.01.2020	sitkart (535503)	1346101
31.01.2020	plankart (535504)	1346102
09.01.2020	Erklæring om rett i fast eigedom GBNR 51/6, 51/13, 51/17 og 51/36	1337953
09.01.2020	Situasjonskart.pdf	1337954
31.01.2020	Søknad om oppretting av grunneigedom - iverksetting av arbeid med oppmålingsforretning - GBNR 351/13 (534925) Landsvik	1346098