

Til Alver kommune
Kvernhusmyrane 25
5914 Isdalstø



Søknad om dispensasjon fra Plan- og bygningsloven, § 1-8, om fradeling av eiendom i strandsonen

Sammendrag – Hva søknaden gjelder

Denne søknaden gjelder dispensasjon fra Plan- og bygningsloven, § 1-8, om fradeling av eiendom i 100-metersbeltet fra sjø. Den aktuelle fradelingen gjelder en nøstetomt der det tidligere (1977) er godkjent og oppført nøst, dette ligger i *Melkeviken* på Villanger, på gbnr. 418/11 (heretter kalt «hovedbruket») i Alver kommune, se kartutsnitt i vedlegg 1.

I det offentlige bygningsregisteret er nøstet ført opp under hovedbruket, noe som blir misvisende både for det offentlige og for privatrettslige forhold. Nøstet tilhører undertegnede, som også er eier av en hytteeiendom på Villanger, gbnr. 418/25, og nøstetomten ønskes lagt til som en ekstra teig til gbnr. 418/25.

Nøstet er ett av i alt fire nøst i området, og disse ligger relativt tett. I perioden 1984-2003 ble det skilt ut tre hyttetomter like ved, hver av disse har fått bygge nøst på egen grunn. En fradeling av selve nøstetomten i *Melkeviken* vil ikke ha noen negative konsekvenser mht. bruk av nøstet eller området rundt, verken for hovedbruket eller for allmennheten. Allmenn ferdsel og friluftsliv påvirkes ikke. Den klare konsekvensen tiltaket vil medføre er at de rent formelle rettighetene blir gjort korrekte, dette vurderes som positivt både privatrettslig og sett fra det offentlige sin side.

Det formelle rundt byggingen av nøstet

Min far, Sigmund Villanger, fikk i 1962 av sin far skjøte på en hyttetomt, gbnr. 418/25, «Vårtun», denne var skilt ut fra hovedbruket i 1961. I 1968 fikk min far tinglyst kjøpekontrakt på en tilleggsparsell til «Vårtun», se vedlegg 2, av denne fremgår: «I kontrakten medfølger også nøstrett i 'Melkeviken', i utmark nord for 'Vårtun', og gangsti frem til *Melkeviken*.»

Det ble 09.08.1976 sendt søknad fra min far til Radøy kommune om unntak fra kravet om plan- og byggeforsbudet i 100-metersbeltet for oppføring av nøst i *Melkeviken*.

Den 21.10.1976 (sak 289/76) fattet Bygningsrådet i Radøy kommune vedtak om å gjøre slikt unntak, se vedlegg 3. Det ble satt som vilkår for dispensasjonen at nøstet ble plassert slik at det ikke kom til hinder for videre utnytting av viken, at det ikke skulle innredes til annet formål enn det omsøkte, og at endelig plassering av nøstet skulle godkjennes av teknisk etat. Dette vedtaket ble støttet av Hordaland Friluftsnemnd i sitt vedtak i møtet 08.12.1976 (sak 290/76), se vedlegg 4.

I etterfølgende møte i Bygningsrådet i Radøy 23.03.1977 (sak 68/77) ble det godkjent oppføring av nøst i samsvar med innsendt byggemelding, se vedlegg 5.

Ved møte 20.05.1977, der søker, grunneiere og Radøy kommune ved Teknisk etat var til stede, var det enighet om den foreslåtte plasseringen av nøstet, og om at plasseringen ikke var til hinder for eventuelle videre utnytting av viken. Det ble avtalt at tilkomst til nøstet skulle være fra østsiden av viken (med bro over bekken som renner ut i viken). Nøstet ble så bygget sommeren 1977 med den plassering og utforming som var godkjent. Nøstet har en grunnflate på omlag 32 m².

Merk at det ikke ble søkt om fradeling av nøstetomten, verken i 1977 eller senere, kanskje fordi en vurderte en mulig videre utbygging av viken. Undertegnede overtok gbnr. 418/25 i 2001, og overtok da også selve nøstet i *Melkevik*en.

I det offentlige bygningsregisteret står nøstet nå oppført under hovedbruket, gbnr. 418/11, det har bygningsnummer 1761108347, type «naust, båthus, sjøbu», og med status «tatt i bruk».

Kort om *Melkevik*en og området rundt

*Melkevik*en ligger i enden av et langt dalføre med noe avrenning fra landbruk og bebyggelse via en liten bekk. Viken er full av hardpakket leire/mudder, den er grunn innerst og blir brått dypere ytterst. Den har i praksis aldri vært egnet for eller blitt benyttet for bading eller liknende.

Fra gammelt av har det gått en sti fra hovedbruket og fram til *Melkevik*en. Stien – som bl.a. ble benyttet av folk på Villanger ved krøtterdrift i Villøy – endte på vestsiden av viken, der var det tidligere også et båtfeste. I den sjeldne grad folk har brukt *Melkevik*en for fising e.l., har dette skjedd fra odden på vestsiden. Det har således aldri vært noen interessekonflikt mellom potensiell allmenn bruk av området og det aktuelle nøstet, som altså er bygget inne i og på østsiden av viken. Nøstet er forøvrig bygget slik at det ligger «klistret» i bergveggen på østsiden, det ligger på gammel havbunn, og det ble ikke sprengt en eneste stein der, verken ved byggingen eller senere.

Ut over eier av hovedbruket og undertegnede (om altså er eier av nøstet), er det ingen andre som har rettigheter i *Melkevik*en. Det foreligger ingen planer om videre utbygging av viken eller annen bruk enn den har i dag.

Etter at nøstet i *Melkevik*en ble bygget (1977), er det gitt dispensasjon for utskilling av tre hytter med nøst i området, dette gjelder gbnr. 418/43, 418/44 og 418/56 (alle disse hyttene er forøvrig skilt ut til søsken av min far). For disse tre hyttene er nøstetomt inkludert sammen med hyttetomt, eventuelt som egen teig på 50-60 m². Avstanden fra nøstet i *Melkevik*en til de tre andre nøstene er hhv. 30 m (gbnr. 418/44), 40 m (gbnr. 418/56) og 120 m (gbnr. 418/43).

Vurdering av konsekvenser av en mulig dispensasjon for fradeling

Det spesielle i denne saken er at nøstet i *Melkevik*en for lengst er godkjent og bygget, og at den foreliggende søknaden om dispensasjon gjelder fradeling av selve nøstetomten som nøstet ligger på. Det altså ikke skal sprenges, nybygges, bygges til, utvides, stenges, privatiseres eller på annen måte legges om på nåværende bruk av området. Det er derfor vanskelig å se noen direkte negative eller positive allmenne konsekvenser tiltaket vil medføre, ut over det at de rent formelle rettighetene blir gjort korrekte.

I samsvar med formuleringen i Plan- og bygningsloven, skal følgende konsekvensområder vurderes:

Natur- og kulturmiljø

*Melkevik*en er i kommuneplanen del av et område som er utlagt som LNF. Det ble plantet skog (mest buskfuru) i området i mellomkrigstiden, denne skogen har nå dårlig tilstand og generelt liten bruksverdi ut over til brensel. Området rundt blir brukt som beite for sau (villsau), men viken og selve nøstetomten har ingen nytteverdi i så måte. Nøstetomten blokkerer ikke på noen måte tilkomsten til området rundt. Tiltaket medfører ingen inngrep i terrenget. Det er ingen kjente kulturminner på stedet, og det biologiske mangfoldet blir ikke berørt. I sum vurderes det omsøkte tiltaket å ikke ha konsekvenser for natur- og kulturmiljø.

Friluftsliv

Nøstetomten i *Melkevik*en og nærområdet like rundt har svært begrenset verdi som friluftsområde, og nøstet er ikke i konflikt med eventuell slik bruk (se ovenfor). Tilkomst til området fra sjø eller

land endres ikke, og gamle retter påvirkes ikke, for eksempel kan stien over hovedbruket fortsatt benyttes som adkomst.

Nøstet ligger i et område der det tidligere er gitt tillatelse til utskilling av tre hytter med nøst. I og med at nøstetomtens ønskes lagt som tilleggsteig til eksisterende hytte, gbnr. 418/25, fordres ingen nye tilkomster eller for eksempel ny parkeringsplass.

Landskap

En fradeling slik det søkes om dispensasjon for innebærer ingen fysiske endringer, ombygninger eller tilbygg av noe slag og som vil påvirke det fysiske landskapet.

Allmenne interesser

Allmenn tilgang til og bruk av området påvirkes ikke av fradelingen. Fradelingen innebærer ingen videre «privatisering» av området, og den påvirker ikke det som eventuelt måtte være av potensiell interesse/bruk for allmennheten.

Skulle det mot formodning bli aktuelt (og lovlig) å føre opp flere nøst i viken, vil dette kunne skje uendret og helt uavhengig av om denne fradelingen finner sted eller ikke.

I og med at nøstetomtens ønskes lagt som tilleggsteig til eksisterende hytte, gbnr. 418/25, sikres at nøstet vil forbli koblet til eksisterende hytteeiendom og ikke få status som separat eiendom.

Formelle rettigheter

Rent privatrettslig vil en fradeling slik beskrevet være en klar fordel for begge parter (nøsteier og nåværende grunneier), ved at det krystallklart formaliserer at nøstet sammen med nøstegrunnen tilhører gbnr. 418/25. Dette vil klargjøre forholdene f.eks. ved verdifastsettelse, eventuell overdragelse, forsikrings spørsmål mv.

Sett fra det offentlige vil en fradeling være positiv ved at det klarere vises hvilken eiendom nøstet tilhører, og mulige misforståelser – slik registreringen i dagens bygningsregister (se ovenfor) lett kan gi – vil bli eliminert. Ved en offentlig takst (f.eks. en eventuell kommende eiendomsskatt) vil nøstet også bli del av «rett» eiendom.

Samtykke fra grunneier. Nabovarsel

Grunneier av hovedbruket gbnr. 418/11, Per Bjørkhaug, er godt kjent med, støtter opp om og gir sitt samtykke til denne søknaden, se vedlegg 6.

Det er lagt ved nabovarsel for hovedbruket, gbnr. 418/11, se vedlegg 7, og kvittering fra samme for mottatt nabovarsel og med samtykke, se vedlegg 8. Etter muntlig kommunikasjon med Alver kommune, er det vurdert slik at videre nabovarsling ikke er påkrevd.

Bergen, 20/2-2021

Med vennlig hilsen

Per Sigmund Villanger

Per-Sigmund Villanger
Svartedikerveien 23 B
5009 Bergen
Mobil: 977 17 660
E-post: per_sigmund_villanger@hotmail.com

Oversikt over vedlegg

1. Kart over området der nøstet ligger (*Melkeviken* på Villanger), oversikt og detalj
2. Kjøpekontrakt av 29.06.1968 mellom Selma Villanger og Sigmund Villanger
3. Vedtak i Radøy bygningsråd, 21.10.1976, sak 289/76, om unntak fra plan- og byggeforbudet i 100-metersbeltet for oppføring av nøst
4. Vedtak Hordaland Friluftsnemnd, 08.12.1976, sak 290/76
5. Vedtak Bygningsrådet i Radøy, 23.03.1977, sak 68/77, om godkjenning av oppføring av nøst
6. Samtykke-erklæring fra grunneier av hovedbrukt, gbnr. 418/11
7. Nabovarsel til grunneier av hovedbruket, gbnr. 418/11
8. Kvittering på mottatt nabovarsel med samtykke for tiltaket, fra gbnr.418/11