

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-40/2, FA-L42

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 16.04.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
067/22	Utval for areal, plan og miljø	04.05.2022
075/22	Utval for areal, plan og miljø	01.06.2022

Klage på vilkår om plassering av båtslepp med avstand på 1 meter frå eigedomsgrensa til gbnr 40/112 - gbnr 40/2 Hodneland
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 21/5445, med saknr. 21/88200, datert 21.01.2022, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd med følgjande presisering og klargjering av ordlyden i vedtaket:

«Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål «fritidsbustad», arealføremål i sjø, byggegrense mot sjø og plankrav for etablering av båtslepp. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Det vert gjeve løyve for etablering av båtslepp på følgjande vilkår:

1. Tiltak er godkjend med endra plassering i høve situasjonskart. Plassering av båtslepp skal leggjast med avstand på 1 meter i retning nordaust frå eigedomsgrensa til gbnr. 40/112 slik denne er synt i matrikkelen 04.05.2022. Det er ønskeleg å sikre at det er plass til ein båt på sleppet, utan at sjølve båten fysisk kjem i konflikt med naust på gbnr 40/112. Sjå saksutgreiing for grunngjeving.
2. Tiltak krev søknad og løyve frå Bergen Hamn Farvannsforvaltning IKS før tiltak kan setjast i verk.
3. Oppdatert situasjonskart, som synar endra plassering med 1 meter i retning nordaust frå eigedomsgrensa til gbnr. 40/112 slik denne er synt i matrikkelen pr. 04.05.2022, skal sendast inn til kommunen når tiltaket er etablert med heimel i pbl.§29-4, jf. SAK §6-3.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova §20-4.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Utval for areal, plan og miljø 04.05.2022:

Handsaming:

Framlegg frå Ingrid Fjeldsbø-H:

APM-utvalet utset saka og vil ha synfaring i forkant av neste møte 1.juni.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 067/22 Vedtak:

APM-utvalet utset saka og vil ha synfaring i forkant av neste møte 1.juni.

Utval for areal, plan og miljø 01.06.2022:

Handsaming:

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Fellesframlegg frå Ingrid Fjeldsbø-H:

Sak 75/22 Klage på vilkår om plassering av båtslepp med avstand på 1m frå eigedomsgrensa til Gbnr 40/112-Gbnr 40/2 Hodneland

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 21/88200, datert 21.01.22 vert gjort om.

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål «fritidsbustad, arealføremål i sjø, byggegrens mot sjø og plankrav» for etablering av båtslepp som omsøkt.

Vedtaket er heimla i PPL § 19-2

Grunngjeving:

APM-utvalet har vore på synfaring i forkant av utvalgs møte. APM-utvalet meiner at båtopptrekket skal plasserast der det har vore etablert før, på tidleg 60-talet. Og slik tinglyst avtale dagført 22.08.94, punkt 3 og 4 vart overført til bruk nr 40/96 og 40/100 som eigarar.

I 2009 vart båtopptrekket riven og fjerna utan å informera eigarane. Det vart då murt ein ny mur inn i slippen. Eigarane protesterte og muren blei fjena, men båtopptrekket blei ikkje tilbakeført.

APM-utvalet meiner det er ei stor ulempe å leggje båtopptrekket 1 m frå eigedomsgrensa til gbnr 40/112, då det vil gjeva betydelege inngrep i strandsona.

Etter ei heilskapeleg vurdering meiner APM-utvalet at fordelane ved å leggje båtopptrekket slik det alltid har lagt, er klart større enn ulempene. Det vil ikkje føra til inngrep i strandsona.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Framlegget frå kommunedirektøren fekk ingen røyster og fall.

APM- 075/22 Vedtak:

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 21/88200, datert 21.01.22 vert gjort om.

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål «fritidsbustad, arealføremål i sjø, byggegrens mot sjø og plankrav» for etablering av båtslepp som omsøkt.

Vedtaket er heimla i PPL § 19-2

Grunngjeving:

APM-utvalet har vore på synfaring i forkant av utvalgs møte. APM-utvalet meiner at båtopptrekket skal plasserast der det har vore etablert før, på tidleg 60-talet. Og slik tinglyst avtale dagført 22.08.94, punkt 3 og 4 vart overført til bruk nr 40/96 og 40/100 som eigarar.

I 2009 vart båtopptrekket riven og fjerna utan å informera eigarane. Det vart då murt ein ny mur inn i slippet. Eigarane protesterte og muren blei fjena, men båtopptrekket blei ikkje tilbakeført.

APM-utvalet meiner det er ei stor ulempe å leggje båtopptrekket 1 m frå eigedomsgrensa til gbnr 40/112, då det vil gjeva betydelege inngrep i strandsona.

Etter ei heilskapeleg vurdering meiner APM-utvalet at fordelane ved å leggje båtopptrekket slik det alltid har lagt, er klart større enn ulempene. Det vil ikkje føra til inngrep i strandsona.

Saksopplysningar

Eigedom: Båtslepp/slipp er lokalisert på gbnr 40/2 og i området for gbnr 40/112.

Adresse: Lokalitet for båtslepp - gbnr 40/2 - Hodneland 126, 5957 Myking.

Tiltakshavar/eigar av gbnr 40/2: Jorunn S Hodneland sidan 13.11.2001.

Eigar av gbnr 40/112: Ann-Kristin Z Edvardsen og Kjell Rune Melingen sidan 07.12.2012.

Eigar av gbnr 40/96: Helge Fimland sidan 29.03.2019

Eigar av 40/100: Magnar Skauge sidan 02.12.1994.

Klagarar og tiltakshavarar: Helge Fimland – gbnr 40/96 og Magnar Skauge – gbnr 40/100.

Merknad til klage og nabomerknad til søknad om båtslepp:

Ann-Kristin Z Edvardsen og Kjell Rune Melingen – gbnr 40/112.

Saka gjeld klage på delegert vedtak i sak 21/5445, om dispensasjon frå arealføremål «fritidsbustad», arealføremål i sjø, byggegrense mot sjø og plankrav for etablering av båtslepp – gbnr 40/2. Det vart i vedtaket gjeve vilkår om plassering av båtslepp med avstand på 1 meter frå eigedomsgrensa til gbnr 40/112. Kommunen har ikkje tatt stilling til eksakt plassering av båtslepp i form av retning.

Det er opplyst at skinnegangen til båtsleppet er 1 meter brei og 15 meier lang. Skinnegangen er lagt ned i fjæra på gbnr 40/2 i nærleiken av gbnr 40/112.

Vedtaket i sak 21/5445 av 21.01.2022 har følgjande ordlyd:

«Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål «fritidsbustad», arealføremål i sjø, byggegrense mot sjø og plankrav for etablering av båtslepp. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Det vert gjeve løyve for etablering av båtslepp på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert med heimel i pbl.§29-4, jf. SAK §6-3.
2. Tiltak er godkjend med endra plassering. Plassering av båtslepp skal leggjast med avstand på 1 meter frå eigedomsgrensa til gbnr. 40/112. Sjå saksutgreiing for grunngjeving.
3. Tiltak krev søknad og løyve frå Bergen Hamn Farvannsforvaltning IKS før tiltak kan setjast i verk.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova §20-4.»

Tidligere vedtak i området

Det vart gjeve dispensasjon og rammeløyve til oppføring av naust på vilkår av at naustet skal plasserast innafor eigedomsgrensene på gbnr 40/112 i sak 20/836 med saknr. 20/21950, datert 04.05.2020.

Vedtaket i sak 20/836 av 04.05.2020 har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kommuneplanens arealdel punkt 2.2 – plankrav, punkt 2.6.1 – byggegrense mot sjø og punkt 3.1.2 – forbod mot naust i arealformål fritidsbustad for oppføring av eit naust.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-4 bokstav e, vert det gjeve rammeløyve for oppføring av eit naust på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast innafor eigedomsgrensene, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Grunnmuren skal byggast av stabla natustein, jf. pbl § 29-2.

Før det vert gjeve igangsettingsløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Løyve i frå havnemynde for arbeidet i sjø.

Før det vert gjeve ferdigattest eller mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.»

Noverande sak 21/5445 – gbnr 40/2 og sak 20/836 – gbnr 40/112 har ikkje vore handsama av APM tidlegare og er begge førstegangsvedtak fatta av kommunedirektøren.

Noverande klage i sak 21/5445, sak 20/836, sak 20/18082 og sak 21/5662 må sjåast i samanheng grunna konflikt rundt plassering av naust på gbnr 40/112 og retten til båtslepp på gbnr 40/2, sjå utredning under historikk.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavarane over vilkåret om plassering av båtslepp med avstand på 1 meter frå eigedomsgrensa til gbnr 40/112 slik det framgår av delegert løyve for etablering av båtslepp av 21.01.2022 i sak 21/5445.

Kommunen har mottatt merknad til klage på vilkåret frå eigarane av gbnr 40/112 over vilkåret om plassering av båtslepp med avstand på 1 meter frå eigedomsgrensa til gbnr 40/112 slik det framgår av delegert løyve for etablering av båtslepp av 21.01.2022 i sak 21/5445.

Øvrig del av vedtaket er ikkje påklaga.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtak i sak 21/5445, datert 21.01.2022, er sendt ut same dag . Klagen er mottatt innan den 03.02.2022 og er mottatt innan klagefristen på 3 veker.

Kommunen har mottatt tilsvaret til klage frå gbnr 40/112 den 17.02.2022.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte for areal, plan og miljø den 04.05.2022, og blir ikkje handsama innan fristen. Fristen var 31.03.22 og fristen vert broten med ca. 1 månad.

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart

møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato. Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindås (KDP) sin arealdel er definert som fritidsbustad på land og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone i sjø.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå plankrav jf. føresegn 2.2, byggegrense mot sjø jf. føresegn 2.6.1 samt arealføremål fritidsbustad jf. føresegn 3.1.2 kommunedelplan for Lindås (KDP).

Historikk - båtslepp på gbnr 40/2 og naust på gbnr 40/112

Etableringstidspunkt for båtslepp 1960- 1963:

- Det er opplyst av klagarane at båtsleppet er etablert mellom 1960-1963 av grunneigar til gbnr 40/2.
- Klagarane redegjør for at slippen/båtopptrekket av same storleik og lengde slik den var etablert på 1960- talet.

Tinglyst rett/eigarskap til båtslepp i 1994:

- Det ligg føre tinglyst rett/eigarskap for båtslepp i avtale med dagboknr. 10495
og tinglyst 02.12.1994 frå grunneigar/gbnr 40/2 til grunneigarane/gbnr 40/96 og grunneigar/gbnr 40/100. Avtalen tar også for seg rett til veg og biloppstillingsplass.

Utsnitt av tinglyst rett/eigarskap til båtslepp av 02.12.1994:

Pkt.3. Karstein Martin Hodneland gnr.40 bnr.02 gir Kjell-Åge Myrmel, Tore Malvin Natås, Kurt Arne Natås gnr.40 bnr.96 og Magnar Skauge gnr.40 bnr.100 rett til vederlagsfritt å lage/utbedre eksisterende slipp/båtopptrekk på gnr.40 bnr.02.

Pkt. 4. Kjell-Åge Myrmel, Tore Malvin Natås, Kurt Arne Natås gnr.40 bnr.96 og Magnar Skauge gnr.40 bnr.100 vil være eiere og de som gir brukstillatelse til evt. senere brukere av pkt. 1,2,3.

Pkt. 5. Jeg, Karstein Martin Hodneland gnr.40 bnr.02 forbeholder meg bruksrett til pkt. 1,2,3.

GENERELT :

Pkt. 1,2,3 skal senere holdes vedlike av alle brukere. Brukere som skader vei, oppstillingsplass eller slipp unødig, plikter å rette opp evt. skader. Veien vil bli stengt med bom, for å unngå unødig ferdsl.

KARSTEIN Martin Hodneland
Karstein Martin Hodneland

grunneier/bruker

Kjell-Åge Myrmel
Kjell-Åge Myrmel

eier/bruker

Tore Malvin Natås
Tore Malvin Natås

eier/bruker

Kurt Arne Natås
Kurt Arne Natås

eier/bruker

Magnar Skauge
Magnar Skauge

eier/bruker

Retten til båtslepp av 02.12.1994 er ein servitutt:

- Servitutt er ein avgrensa rett til faktisk rådigheit over ein annan sin eigedom. Det går ikkje klart fram av avtalen om servitutten er ein realservitutt (rett knyta til ein anna eigedom) eller ein personleg servitutt (rett knyta til ein person). I avtalen, så er både eigedomsnummer opplyst og eigarane benevnt med namn.
- Spørsmålet om forståing av servitutten høyrer innunder rettsapparatet.

Plassering av båtsleppet i avtalen av 02.12.1994:

- Den tinglyste retten/eigarskapen for båtsleppet seier ikkje eksakt kor båtsleppet skal plasserast, kun at det er på gbnr 40/2. Kommunen har med den korrespondansen som ligg føre i saka forstått det slik at båtsleppet skal plasserast i området retning nordøst i tilknytning til eigedomsgrensene til gbnr 40/112.
- Den tinglyste retten/eigarskapen for båtsleppet seier ikkje lengda eller breidda på båtsleppet.
- Det er ikkje opplyst kva for eigedom(ar) rett/eigarskap for båtsleppet av 02.12.1994 er tinglyst på.
- Spørsmålet om konkret plassering av båtsleppet høyrar innunder rettsapparatet.

Naustet på gbnr 40/112 vart skadd i ein storm i 2007:

- Eigar måtte av sikkerheitsomsyn rive resten av naustet.

Båtslepp vart fjerna i 2009:

- Klagarane opplys at båtsleppet var riven/fjerna av grunneigar på gbnr 40/2, Jorunn Hodneland, i

2009. Dette vart gjort utan å informere eigarane av båtsleppet om dette, dvs. Helge Fimland – gbnr 40/96 og Magnar Skauge – gbnr 40/100.

- Klagarane opplys at ein ny grunnmur vart murt inn i slippen
- Klagarane kravde at muren vart fjerna og slippen tilbakeført. Muren vart fjerna, men slippen vart ikkje tilbakeført.

Sak 20/836 – gbnr 40/112 om reetablering av naust i 2019:

- Kjell Rune Mellingen søkte den 03.12.2019 om å få reetablert naust på gbnr 40/112 etter at ein storm tok naustet i 2007 og han måtte rive resten av naustet.
- Som del av nabovarsel i høve søknad om reetablering av naust på gbnr 40/112, så stadfestar Kjell Rune Mellingen med e-post av 01.11.2019 til Helge Fimland følgjande:

«Som sagt vil jeg bygge parallelt med Jorunn sitt naust og unngå å komme i konflikt med opptrekk».

- Den tinglyste retten/eigarskapen til båtsleppet var kjent for kommunen på tidspunkt for løyvet til naustet den 04.05.2020. Kommune vektla at det ikkje var openbart at søkjar ikkje hadde dei private rettar som søknaden forutsatte, jf. pbl. § 21-6.
- Statsforvaltaren kom med merknad til søknaden.
- Det vart gjeve dispensasjon og rammeløyve til oppføring av naust på vilkår av at naustet skal plasserast innafor eigedomsgrensene på gbnr 40/112 i sak 20/836 med saknr. 20/21950, datert 04.05.2020.
- Klagarane og Statsforvaltaren har ikkje påklaga løyvet til naustet.
- Igangsettingsløyve er gjeve den 11.06.2020.
- Slik kommunen forstår, så er ikkje arbeidet med oppføring av naust igangsett.
- Det veide tungt i kommunen si vurdering av plassering av naustet og den tinglyste retten/eigarskapen til båtopptrekket at søkjar av naustet på gbnr 40/112 var oppmerksam på retten til båtsleppet og at han ikkje kom til å byggje i konflikt med denne, sjå e-post av 24.08.2020 frå kommunen til Helge Fimland etter at løyve til naustet vart gjeve.
- Ferdigattest/mellombels bruksløyve til naustet er ikkje omsøkt.

Manglande dialog om plassering av naustet etter løyvet av 04.05.2020:

- Kommunen kan ikkje sjå at det har kome frem nokre opplysningar i noverande søknad eller klage i sak 21/5445 om at Kjell Rune Melingen etter at løyvet vart gjeve den 04.05.2020 har innlema nokon dialog med Helge Fimland eller Magnar Skauge om at han er oppmerksam på retten til båtsleppet og ikkje kommer til å byggje i konflikt med rett/eigarskap til båtslepp.
- Derimot har Kjell Rune Melingen i deira nabomerknader av 31.05.2021 til noverande søknad i sak 21/5445, om etablering av båtopptrekk, tilbakevist klagaranes oppfatning av plassering/storleik og lengde av båtopptrekket. Dei gjev ikkje løyve til båtopptrekk på deira eigedom – gbnr 40/112. Denne nabomerknaden er oppretthalden i klageomgangen.

Naustet skal oppførast i direkte konflikt med rett/eigarskap til båtsleppet:

- I følgje klagarane vert plassering av naustet innafor eigedomsgrensene til gbnr 40/112 i direkte konflikt med deira rett/eigarskap til båtsleppet.

Reetablering av båtsleppet 2020:

- Slippen/båtopptrekket var tilbakeført av klagarane hausten 2020.
- I følge klagarane er slippen/båtopptrekket av same storleik og lengde slik den var etablert på 1960-talet.
- Det vert opplyst at slippen er kun til for mindre båtar.

Sak 20/18082 – gbnr 40/96 om mogleg ulovleg reetablering av båtopptrekk i 2020:

- Tilbakeføring av slippen hausten 2020 førte til sak 20/18082 om mogleg ulovleg tilhøve.
- Det er gjeve førehandsvarsel den 10.03.2021 om pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt med moglegheit til å søkje om tiltaket.

Sak 21/5445 – gbnr 40/2 om plassering av båtslepp – gbnr 40/2 i 2021:

- Det vart mottatt søknad om dispensasjon og søknad om etablering av båtopptrekk den 10.06.2021.
- Statsforvaltaren kom ikkje med merknad til søknaden.
- Løyve til plassering av båtslepp på vilkår om plassering av båtslepp med avstand på 1 meter frå eigedomsgrensa til gbnr 40/112 er gjeve i noverande sak 21/5445, datert 21.01.2022.
- Båtsleppet krev søknad og løyve frå Bergen Hamn Farvannsforvaltning IKS før tiltak kan setjast i verk.
- Statsforvaltaren har ikkje påklaga vedtaket om etablering av båtslepp.

Løyve til etablering av båtopptrekk/slepp frå Bergen Havn i 2022:

- Det er i sak 21/5445 gjeve løyve etter havne- og farvannslova frå Bergen Havn på gbnr 40/2 for båtopptrekk/slepp på 15*1 meter den 08.03.2022. Godkjent situasjonskart i sak 21/5445- gbnr 40/2, datert 15.08.2021, sjå under kart/foto.

Sak 21/5662 – gbnr 40/112 om utviding av naust og etablering av flytebyggje i 2021:

- Det ligg føre søknad av 15.06.2021 frå Kjell Rune Mellingen og Ann Kristin Edvardsen for dispensasjon frå plankrav etter føresegn 2.2 i kommunedelplan (KDP) for Lindås, samt byggegrense mot sjø etter føresegn 2.6.1 for etablering av flytebyggje og utviding av grunn til naust i sak 21/5662 – gbnr 40/112 Hodneland.
- Det ligg føre merknader i sak 21/5662 frå eigar av gbnr. 40/96 og eigar av gbnr. 40/100 ved brev av 29.07.2021. Merknadane rettar seg mot at kommunen ikkje har grunnlag til å gje løyve i saka grunna privatrettslege forhold. Det er vist til at naust er i konflikt med servitut som gjev rett til båtslepp.
- Søkjarane tilbakeviser merknaden frå gbnr 40/96 og 40/100 og viser til deira nabomerknader av 31.05.2021 i noverande sak 21/5445. Dei tilbakeviser omsøkt plassering/storleik og lengde av båtopptrekket. Dei gjev ikkje løyve til båtopptrekk på deira eigedom – gbnr 40/112.
- Søkjarane hevdar at dei privatrettslege tilhøva for søknad om utviding av naust med etablering av flytebyggje er oppfylt.
- Det er gjeve fritsutting i fleire omgangar for å sende inn tilleggsdokumentasjon frå søkjar. Sist

gjeve frist for supplerer er innan 27.04.2022. Saka vil deretter bli tatt til handsaming med mindre det er særlege grunnar til å flytte frist ytterlegare.

Avsluttande merknad historikk og tilhøva til rettsapparatet

Kommunen presiserer at sakshistorikken i denne saka og tilhøyrande saker er lang og omfattande med merknadar/kommentarar/kart/bilete og tinglyste dokument mv. frå begge motstridande private partar. Sak 21/5445 sjåast i samanheng med sak 20/836, sak 21/18082 og sak 21/5662. Det er fire saker som gjeld plassering av naust og båtopptrekk, kor tiltaka er i konflikt med kvarandre.

Kommunen har ikkje redegjort for alle historiske fakta, krav eller påstandar mv. Både klagarane – gbnr 40/96 og 40/100, gbnr 40/112 og gbnr 40/2 vil ikkje finne alle fakta om naust og båtslepp i saksframlegget som etter deira syn kan opplyse klagesaka ytterlegare. Det har frå kommunen si side vore ønskeleg å tydeleggjere saka sin historikk i høve båtsleppet og dei relevante fakta som kan opplyse saka i klageomgangen etter det regelverket som kommunen skal handtere. Relevante vedlegg frå noverande klagesak og dei tre andre sakene er lagt ved dette saksframlegget slik at klagesaka vert så godt opplyst som mogleg, jf. fvl. §17.

Dersom partane vel å gå rettens veg, for å få ei rettsleg avgjerd kor båtsleppet rettmessig skal plasserast, kan saka sin omfang av historikk og saksdokument vere annleis. Dette på bakgrunn av ulik regelverk for kommunen som offentleg mynde og rettsapparatet som skal avgjere saka med utgangspunkt i det privatrettslege regelverket. Ei rettsleg avgjerd vil vere bindande for partane og kommunen i høve kva som skal leggst til grunn i høve dei privatrettslege tilhøva.

Kart/foto

Oversikt over naust og område – gbnr 40/2 (beige farge)og gbnr 40/112 (mørke grøn farge). Nordre Hodnelandsvågen
--

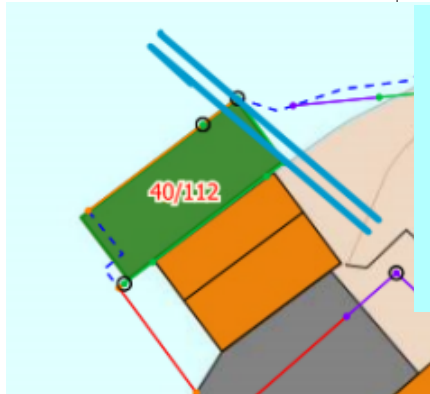
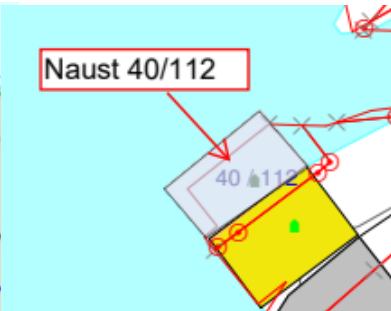
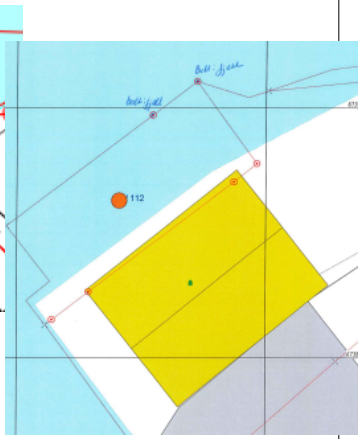


Bilete frå klagarane – skinnegang under tidlegare oppført naust

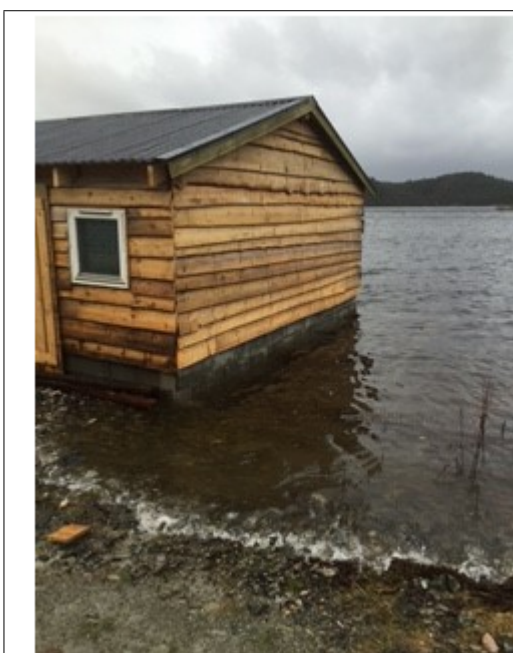


Utgreiing frå klagarane om båtsleppet si storleik og etter deira syn rettmessig plassering er gjeve i situasjonskart av 15.08.2021:

«Skinnegangen er 1 meter brei, 15 meier lang og ligg på same staden der dei låg frå gammalt av. Høgre skinne er 6 cm sør for det nordligaste grensemerke til 40/112. Venstre skinne er 1,2 meier frå der naustet, til det som no er 40/112, sto plassert. Naustet til 40/2 er blitt reve ned til grunnen og ifm at det er bygga opp igjen, er det flytta ca 1 meier inn i slippområdet, noko som gjer slippområdet litt trangare.»

<p>Situasjonskart i sak 21/5445- gbnr 40/2 , datert 15.08.2021 med plassert båtslepp gjennom naustet til gbnr 40/112.</p>	<p>Situasjonskart i sak 20/836 – gbnr 40/112 , datert 24.06.2014, med plassering av naust på gbnr 40/112</p>	<p>Kartvedlegg sak 20/836 – gbnr 40/112. Tomta sine eigedomsgrenser</p>
		
<p>Situasjonskart over tidlegare situasjon - gjeve i sak 21/5445 frå klagarane, datert 14.08.2021</p>	<p>Utgreiing frå klagarane om tidlegare situasjon er gjeve i situasjonskart av 14.08.2021 om å gjenreise slipp/båtoptrekk</p> <p>«Nausta er markert slik det var før. Det som no er 40/112 stod på 6 stk betongsøyler og sto jamnsides med naust 40/2. Naustet til 40/2 er blitt reve ned til grunnen og ifm at det er bygga opp igjen, er det flytta ca 1 meter inn i slippområdet.»</p> <p>Kommunen opplys at naustet i bakant av gbnr 40/112 (oransje farge) er naustet til gbnr 40/2. Naustet tilhørar Jorunn S Hodneland som eigar av gbnr 40/2.</p>	

Bilete av 09.11.2020 i sak 20/18082 om mogleg ulovleg tilfelle for etablering av båtslepp.
 Bilete 1 synar båtslepp med naust på gbnr 40/2.
 Bilete 2 synar båtslepp i fjæra.
 Bilete 3 synar båtslepp sin plassering innafor grensepinn til gbnr 40/112.



Bilete sendt inn av gbnr 40/112 til merknad på klage. Bilete viser området med flo med naust på gbnr 40/2. I følgje gbnr 40/112, så var opprinnelege skinner 4m i lengde og det er mogleg å trekke opp ein båt ved flo (definisjon: høgvatn, når tidevatnet er på sitt høgaste)

Bilete med utgreiing sendt inn frå klagarane. Endra plassering av båtslepp, med plassering av båtslepp 1m frå eigedomsgrensa til gbnr 40/112, vil medføre store fysiske inngrep på land, så vel som i sjø.

Bilete 1 gir oversikt over området der båtsleppet skal plasserast. Båtsleppet er synt på bilete 1 slik det framgår av situasjonskartet av 15.08.2021. Det er det einaste staden der topografien i området tillater etablering utan inngrep i strandsona. Skinnene er festa/sikra i fjell umiddelbart under skinnene.

Bilete 2 synar berg som må sprengast vekk. Grunnar ute i sjøen som må senkast for å få nok djupne til skinnene.

Bilete 3 synar knaus som må fjernast. Det må sprengast ut til dels store steinmassar på land for at det skal bli plass til ein båt på sleppet, over flomålet. Det må også planerast steinmassar utover, samt etablere betongdekke, for å få til eit godt fundament for sleppet.

Bilete 4 synar retning plassering av båtslepp 1m frå eigedomsgrensa til gbnr 40/112 vil få.

Bilete 5 syner at ved endra plassering vil sleppet i beste fall forringe tilkomst til naust med gbnr. 40/102 og 40/103. I verste fall vil endra plassering sperre deira tilkomst. Dette vil føre til ytterlegare konflikt i området som klagarane ønskjer å unngå.



BILDE 1



BILDE 2

Berg som må sprengast vekk (senkast)



BILDE 3

Knaus som må fjernast

Flomål



BILDE 4

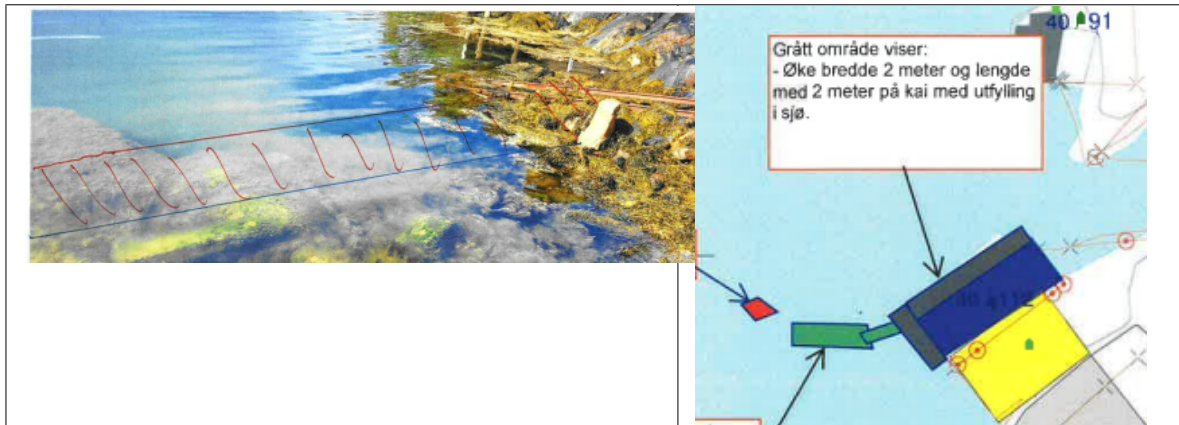


BILDE 5

Bilete frå sak 21/5662 – gbnr 40/112 med søknad av 15.06.2021 om utviding av naust.

I følgje søkjar viser skravert bilete «område på siden av tomt som søkes utvidet med 2 meter»

Utsnitt av situasjonskart tillagt søknaden



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngeve med følgjande:

Det er bedt om at Alver kommune vurderer vilkår 2 knytt til plassering av båtslepp med avstand på 1 meter frå eigedomsgrensa til gbnr 40/112 på nytt, slik at plassering vert endra til plassering som vist i situasjonskart av 15.08.2021 til søknad. Øvrig del av løyvet er ikkje påklaga.

Klagen viser til at endra plassering av båtslepp vil medføre store fysiske inngrep på land, så vel som i sjø. Dei viser til bilete 1-5, under kart/foto, som illustrasjon. Situasjonen er oppstått på grunn av at gbnr 40/112 er seld over ein reell servitutt og sleppet er ulovleg fjerna av andre. Dersom gbnr 40/112 hadde søkt om å setje opp tilsvarande nauststørrelse, tilsvarande det som ramla ned pga. manglande vedlikehald, så hadde ikkje klagarane vore i denne situasjonen kor plassering av naust og båtslepp står i konflikt med kvarandre.

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

Tilsvar til klagen frå gbnr 40/112 er i hovudsak grunngeven med følgjande:

Det er nok plass og djupne til å etablere ein slipp, særleg ved flo. Den gamle slippen, hadde lengde 4 meter. Grunnen til plassmangel for klagarane er at dei har 3 dobla lengda på dei nye skinnene dei har lagt ned. Dersom skinnene vert av same storleik som før, så vert det heller ikkje konflikt med naboar på gbnr 40/102 og gbnr 40/103. Dessutan er det avgrensa kor mange gangar ein båt skal opp og ned av ein slipp. Tiltakshaverene kan avtale dette med sine naboar.

Skinnene som no ligg på gbnr 40/2 er ulovleg plassert. Med vilkår i løyve om plassering av båtslepp med avstand på 1 meter frå eigedomsgrensa til gbnr 40/112, så vil skinnene kunne festast i berg og ikkje på lausmassar. Dette er betre forhold å feste skinnene på.

Klagen bør avvist.

Det vert vist til tilsvaret i sin heilskap som følgjer vedlagt.

Nabovarsel og nabomerknad til søknad

Administrasjonen viser til nabomerknader til plassering av båtsleppet. Det vart gjort følgjande utgreiing i vedtaket av 21.012022:

«Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 40/112 ved e-post datert 31.05.2021:

Det er vist til at gbnr. 40/112 vart kjøpt av grunneigar på gbnr. 40/2 24.10.1981, og at det ikkje var knytt noko heftelse om bruksrett for 40/2 knytt til kjøpet. Kjøpskontrakt er vedlagt i merknad. Merknad viser vidare til at gbnr. 40/112 fekk eige bruksnummer i 2006 og at det i protokoll frå kartforretning ikkje låg merknadar om båttopptrekk.

Merknad viser vidare til at båtslepp som er søkt om ikkje er av same storleik som tidlegare båtslepp, og viser til at det ikkje har låge skinner på gbnr. 40/112. Det er her peikt på at dersom skinner ligg slik søkjar hevdar, ville skinnene gått gjennom naustet på gbnr. 40/112. Vidare presiserast det at skinnene slutta ved eigedomsgrensa til gbnr. 40/112, og berre vart nytta på flo sjø.

Det er vidare vist til at gbnr. 40/112 ikkje er ein del av avtala frå 1994 som søkjar viser til, og at tiltak krev godkjenning av eigar av gbnr. 40/112. Det er her presisert at det ikkje vil gjevast slikt løyve til etablering av båtslepp på gbnr. 40/112.

Eigar av gbnr. 40/112 supplerte søknad med ytterlegare merknadar som er journalført den 18.10.2021. Her vart følgjande avtale og stadfesting frå eigar av grunneigedom med gbnr. 40/2 lagt ved:

Bekreftelse av avtale mellom eier av eiendom 40/2 og 40/112 i Alver kommune

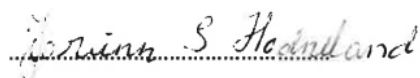
Følgende avtale bekrefter muntlig inngått avtale fra 1981 i forbindelse med Kjøpekontrakt inngått 24.10.1981 og tinglyst 07.01.1982 mellom eier av eiendom 40/2 og Else Karin Edvardsen eier av eiendom 40/112 i Alver kommune (tidligere Nordhordland kommune).

«Eier av 40/2 godkjenner at eier av 40/112 kan utnytte hele sin eiendom til nøst.
Eier av 40/112 godkjenner at eier av 40/2 kan trekke *båt over hennes eiendom fram til båtopptrekk fjernes/ går i stykker, men senest fram til eiere 40/112 utvider eller bygger nytt nøst på hele sin eiendom*»

Vi bekrefter at denne muntlige avtalen er gjeldende

Dato: 01.07.2020

Signert



Jorunn S. Hodneland
Eier av eiendom 40/2

Signert



Ann Kristin Zimmiak Edvardsen
Eier av eiendom 40/112

Jeg, Jorunn S. Hodneland, bekrefter at Karin Edvardsen kjøpte dagens eiendom 40/112 av oss i 1981.

Eiendommen tilhørte fra denne dato ikke eiendom 40/2, og arealet som ble kjøpt i 1981 er det samme vises i matrikelbrev av 25.05.2020.

Grensepinn som står på eiendom 40/112 i dag viser det området som ble kjøpt av Karin Edvardsen i 1981.

Dette området har ikke noe med min eiendom 40/2 å gjøre.

Det er i ettertid kome inn ny merknad frå eigar av gbnr. 40/112 av e-post datert 14.01.2021:

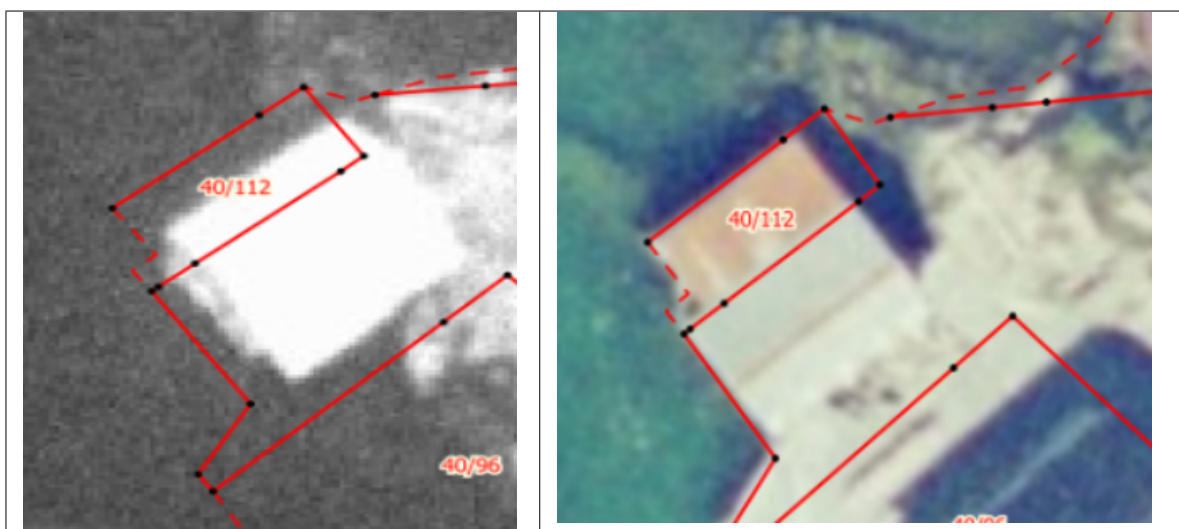
Ref telefonsamtale med deg forrige uke vedrørende min tilbakemelding på manglende informasjon ifm dokumenter sendt Statsforvalter, Vestlandsfylkes kommune og Bergen Havn
Ber om at du informerer disse om at det ikke har lagt skinner ut i sjø, vedlegger flyfoto fra 1967 og 2003 som viser dette. På disse bildene vil dere klart se at det ikke har gått skinner så langt ut som tiltakshaverne ulovlig har lagt dem ned i dag, men at disse stoppet ved enden av naust 40/2.

Derfor må tiltaket bli sett på som et ulovlig tiltak i sjø basert bl.a på

- At det er innenfor 50-60 meter grensen mot sjø
- er i et område som er definert i Alver kommune som vern om sjø og vassdrag.
- Tiltakshaverne har tatt seg til rette på annenmanns eiendom uten tillatelse

Mvh
Kjell Rune Melingen

Det var i merknad lagt ved flyfoto av område frå 1967 og 2003.



Tiltakshavar sin kommentar til nabomerknadar

Tiltakshavar har kommentert nabomerknad ved brev vedlagt i søknad.

Tiltakshavar legg til grunn at det er feil oppfatta av eigar av gbnr. 40/112 at det ikkje låg heftelse knytt til gbnr. 40/2, som gbnr. 40/112 vart skilt ut frå. Det peikast her på at eigar av gbnr. 40/112 overtok ein bruksrett til eksisterande grunn for naust i 1981. Kontrakten skildrar bruksrett til grunnen naust stod på, og ikkje slik tomt er i dag. Tiltakshavar hevdar at tomt vart utvida i 2007. Her viser tiltakshavar til situasjonskart lagt ved søknad om deling av grunn i 2005 med saksmappe 05/02402-2. Her legg tiltakshavar til grunn at situasjonsplan ikkje vart følgt, med den følgje at tomta vart lagt over båtsleppet.

Tiltakshavar viser vidare til at det kvilar ei særleg plikt på gbnr. 40/2 som seljar av arealet til gbnr. 40/112 til å informere om at det var knytt ein rett til båtopptrek på arealet, ved frådelinga i 2006.

Tiltakshavar viser til flyfoto frå kartverket av 31.05.92 og står på at sleppet er i same storleik som tidlegare slepp.

Tiltakshavar peikar vidare på at det var gjeve feil opplysningar til Alver kommune ved byggesøknad for naust på gbnr. 40/112 i 2020, ved at det vart gjeve inntrykk om at privatrettslege forhold knytt til båtslepp var avklart. Det hevdast at det i nabovarsel og søknad stod at tiltak ikkje ville komme i konflikt med båtslepp.

Tiltakshavar peikar sluttvis på at gbnr. 40/112 var lagt over ein tinglyst rett.»

VURDERING

Administrasjonen viser til den vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering i høve vilkåret om plassering av båtslepp med avstand på 1 meter frå eigedomsgrensa til gbnr 40/112:

«Plassering

Tilsendt dokumentasjon syner ikkje ein kartplassert rett til båtslepp, og gjev ikkje tydeleg svar på eksakt plassering av retten. Det er tydeleg usemje knytt til eksakt plassering av tidlegare båtslepp og naust på naboeigedom med gbnr. 40/112. Administrasjonen syner til vedtak 20/21950 som gjev løyve til reetablering av naust på gbnr. 40/112. Det er i dette vedtaket tydeleggjort at naustet skal plasserast innanfor eigedomsgrenser på gbnr. 40/112. Ynskja plassering av båtslepp er etter vedlagt situasjonskart datert 15.08.2021 i strid med eigedomsgrense for gbnr. 40/112, og vil følgjeleg kome i konflikt med løyve til reetablering av naust, jf. vedtak 20/21950.

Kommunen skal etter pbl.§29-4 første ledd og byggesaksforskrifta (SAK10) §6-3 godkjenne plassering av tiltak ved handsaming av byggesøknad. Vedlagt avtale syner i denne sak at det ligg ein rett til båtslepp på gbnr. 40/2. Det er om stridt om denne retten i utgangspunktet låg på arealet som i dag er gbnr. 40/112. Som allereie presisert, er det ikkje tydeleg eksakt kvar denne retten ligg. Vedtak 20/21950 er til hinder for at båtslepp kan plasserast over gbnr. 40/112 slik som synt på vedlagt situasjonskart til søknad om båtslepp. Administrasjonen har dermed vurdert båtslepp ikkje kan godkjennast med ynskja plassering synt på situasjonskart, og at det er naudsynt med ei mindre justering av plassering til tiltak.

Det vert gjeve løyve til etablering av båtslepp med ei mindre justering av søkt plassering. Avstand frå båtslepp til eigedomsgrense for gbnr. 40/112 skal vere minimum 1 meter. Tiltak skal jamvel vere plassert i same område det er søkt om. Anna plassering på gbnr. 40/2 føreset ny vurdering av plassering frå kommunen.

Syner vidare til informasjon om privatrettslege tilhøve nedanfor, og minner om at vedtak etter plan- og bygningslova ikkje avgjer privatrettslege høve, jf. pbl.§21-6. Dersom plassering av båtslepp i sin heilskap på gbnr. 40/2 medfører privatrettsleg usemje, er dette eit spørsmål som må avklarast privatrettsleg mellom aktuelle partar.

Privatrettslege tilhøve

Det er reist spørsmål om kommunen skal handsame søknad grunna omtvista privatrettslege forhold. Dette spørsmålet er særleg knytt til usemje mellom tiltakshavarar og eigar av gbnr. 40/112 knytt til retten til båtslepp, samt tilhøvet mellom båtsleppet og naust på gbnr. 40/112.

Utgangspunktet for vurdering av privatrettslege tilhøve følgjer av pbl.§21-6. Det går her fram at dersom ikkje anna følgjer av lova, skal byggingssmynde «ikke ta stilling til privatrettslige forhold» ved handsaming av søknad om løyve. Vidare går det fram at ein søknad skal avvisast dersom det verkar «åpenbart» for byggingssmynde at tiltakshavar ikkje har dei privatrettslege rettane søknaden føreset.

Ordlyden «åpenbart» indikerer ein høg terskel for avvising. Denne høge terskelen får støtte i prop.99 L s.103 der det går fram at endring av ordlyden i lova frå «klart» til «åpenbart» skulle indikere ein høgare terskel for å avvise søknad, og er meint å tydeleggjere at byggingssmynde ikkje skal bruke tid på å avklare privatrettslege spørsmål.

Det går fram av prop.99 L (2013-2014) s.87 at dersom tiltakshavar legg fram ei avtale, eit tinglyst dokument eller liknande som tilseier at tiltakshavar på ein eller anna måte kan ha rett til å bygge på ein annan manns eigedom, er utgangspunktet at søknad skal takast under realitetshandsaming. Det presiserast vidare at det ikkje er tilstrekkeleg å avvise på grunnlag av at det er uklårt om tiltakshavar har dei naudsynnte privatrettslege rettane.

Tiltakshavar legg her fram ei avtale frå 1994 som syner at det ligg ein rett til båtslepp på gbnr. 40/2. Det er vidare sendt inn dokumentasjon på plassering av sleppet i høve til naust på gbnr. 40/112. Det er klår usemje mellom partane knytt til plassering av båtslepp og storleik på tomt til gbnr. 40/112. Slik det går fram av vedlagt situasjonskart pr. august 2021, vil jamvel båtslepp gå over delar av gbnr. 40/112. Sjå ovanfor for vurdering av plassering.

Kommunen har vurdert at det ikkje er grunnlag for å avvise saka etter plan- og bygningslova. Det blir her lagt særleg vekt på den høge terskelen for avvising etter ordlyd i lov og førearbeid. Det er i tillegg vedlagt ei avtale som tyder på at tiltakshavar har ein rett til å etablere båtslepp, utan at det er heilt klårt kvar denne retten ligg. Søknad blir tatt til handsaming.

Pbl.§21-6 set vidare ei viktig avgrensing ved at løyve gitt etter plan- og bygningslova ikkje inneber avgjerd av privatrettslege forhold. Byggingssmynde kan dermed handsame søknad, utan at dette inneber at ein avgjer privatrettslege forhold gjennom vedtak etter plan- og bygningslova. Handsaming av den føreliggjande sak tek i dette tilfellet ikkje stilling til utfall av privatrettsleg tvist. Eventuell tvist knytt til omtalte rettar må løysast mellom partane privat.

Nabomerknad

Nabomerknadane rettar seg i stor grad om privatrettslege høve som kommentert ovanfor.

Syner til første merknad knytt til at det ikkje var hefta bruksrett på gbnr. 40/112 i 2006 ved frådelling frå gbnr. 40/2. Sjå vurdering ovanfor knytt til privatrettslege tilhøve. Det er ikkje «åpenbart» for kommunen at tiltakshavar ikkje har ein rett til båtslepp her, jf. vedlagt avtale.

Syner til merknad knytt til storleik på skinner som skal plasserast ut. Vurdering av storleik på tiltak er vurdert som ein del av løyvet. Vedlagt avtale om rett til båtslepp er taus om lengd på skinner.

Neste merknad rettar seg mot at eigar av gbnr. 40/112 ikkje er bunden av avtale som gjev rett til båtslepp, medan tiltakshavar i denne sak meiner at gbnr. 40/112 vart lagt over ein tinglyst rett. Spørsmål om gbnr. 40/112 er bunden av denne avtala er eit privatrettsleg høve, som kommunen ikkje tek stilling til. Sjå vurdering ovanfor knytt til privatrettslege tilhøve.

Det visast så til merknad som syner til avtaler og stadfesting frå grunneigar på gbnr. 40/2, journalført i sak 18.10.2021. Administrasjonen viser til at dette er privatrettslege tilhøve som ikkje avklarast av kommunen ved handsaming av byggesøknad. Sjå vurdering av grunnlag for handsaming av søknad under privatrettslege tilhøve.

Syner sluttvis til siste merknad som rettar seg mot at kommunen må ettersende ytterlegare informasjon til høyringsinstansar om at tidlegare etablerte skinner ikkje strakk seg ut i sjø, slik det er søkt om no. Kommunen legg her til grunn at høyringsinstansar har fått tilstrekkeleg informasjon av omfang til tiltak slik det er søkt om no. Det visast vidare til at instansar vil få vedtak til klagevurdering. Det vil òg vere naudsynt med løyve frå Bergen Havn Farvannsforvaltning IKS for vurdering etter havne- og farvannsloven.»

Vurdering i klageomgangen

Klagarane opplys at plassering av båtslepp med avstand på 1 meter frå eigedomsgrensa til gbnr 40/112 vil medføre store fysiske inngrep på land, så vel som i sjø. Dette er nye opplysningar i klageomgangen og er ikkje

tidlegare vurdert av kommunen.

I e-post frå kommunen av 14.02.2022 til klagarane er det redegjort for slike terrenginngrep i strandsona:

«Det går fram av løyvet at vedtak omfattar terreng- og grunnarbeid i den grad det er naudsynt. Tanken bak denne formuleringa var primært knytt til mindre støyping eller liknande, ved ei lita endring frå eksisterande plassering av båtslepp. I innsendt klage er det vist til at det må gjerast omfattande inngrep i terreng for å få til alternativ plassering. Løyvet er ikkje meint å omfatte slike inngrep. Slike inngrep vil truleg krevje særskilt vurdering, ettersom dette truleg vil vere søknadspliktige terrenginngrep i strandsona. Har forstått på telefon og i klage at dykk ikkje ynskjer slik endra plassering, med bakgrunn i behovet for terrenginngrep osv.

Sender likevel denne e-posten for å informere om at dykk ikkje kan setje i gong med terrenginngrep som er skildra i innsendt klage, basert på utsendt løyve. Herunder store fysiske inngrep på land og i sjø, som blant anna sprenging av steinmassar, planering av steinmassar og etablering av betongdekke.»

Problemet i saka er primært knytt til at klagarane og eigar av gbnr 40/112 viser til to rettar som er i direkte konflikt med kvarandre. For gbnr 40/112 gjeld det den rett som er gjeve i løyve til oppføring av naust innafor eigedomsgrensene i vedtak av 04.05.2020 i sak 20/836. For klagarane gjeld det den tinglyste retten for plassering av båtslepp på gbnr 40/2. Det er mykje som tyder på at retten til båtslepp ligg i området der den er søkt om, slik som topografiske tilhøve i strandsona synleggjer, sjølv om den tinglyste retten ikkje seier noko eksakt om plassering. I vedtaket av 21.01.2022 i noverande klagesak 21/5445, så er det forsøkt å synleggjere at løyvet ikkje tek stilling til dei privatrettslege forholda i saka. Grunnen til at kommunen satt vilkår om plassering med 1 meter frå naust er å sikre at det er plass til ein båt på sleppet, utan at sjølve båten fysisk kjem i konflikt med naust. Kommunen har ikkje tatt stilling til eksakt plassering av båtslepp i form av retning.

Kommunen har vurdert å gje løyve til båtslepp med plassering som det er søkt om. Dette vart jamvel sett til side ettersom tiltaka kjem i direkte konflikt, dvs. at skinnene til båtsleppet vil gå gjennom naustet på gbnr 40/112 slik det er synleggjort i situasjonskart av 15.08.202. Kommunen vurderer at dette ikkje er ein god løysing.

Vidare vil det vere ein omkamp om plassering av naustet dersom kommunen gir løyve til plassering av båtslepp som omsøkt. Plassering av naustet er tatt endeleg stilling til frå kommunen si side med vedtaket av 04.05.2020. Løyvet vart ikkje påklaga av klagarane i vår sak. Det er ein korrespondanse med kommunen nokre månader seinare, der kommunen tydeleggjer sitt syn på løyvet og konflikten med den påberopte retten til konkret plassering av båtsleppet. Det veide tungt i kommunen si vurdering av plassering av naustet og den tinglyste retten/eigarskapen til båtopptrekket at søkjar av naustet på gbnr 40/112 var oppmerksom på retten til båtsleppet og at han ikkje kom til å byggje i konflikt med denne.

Det er kommunen si vurdering at når det er gjeve løyve den 04.05.2020 i sak 20/836 for oppføring av naust innafor eigedomsgrensene til gbnr 40/112, som vert bestemmande kor båtsleppet kan tillatast etablerast.

Vedtaket om plassering av båtslepp med avstand på 1 meter frå eigedomsgrensa til gbnr 40/112 betyr at det må det bl.a. søkjast om terrenginngrep i sjø då dei er i strid med byggegrense mot sjø jf. føresegn 2.6. Statsforvaltar har i sak 21/5662 gitt negativ uttale til inngrep i dette området og er særleg kritisk til omsøkt

utviding av naust og utlegging av flytebyggje. Det er difor svært mogeleg at også terrenginngrep for båtslepp i vår sak ikkje vil la seg gjennomføre.

Kommunen fann ikkje grunnlag til å avvise søknaden om etablering av båtslepp på grunn av dei privatrettslege tilhøva på bakgrunn av den tinglyste retten av 02.12.1994, jf. pbl. §21-6 og forarbeida til bestemmelsen .

Det er kommunen sin vurdering at det ikkje har kome nye opplysningar i saka som kan klargjere konkret plassering av den tinglyste retten til båtslepp, forutan at noverande vilkår med avstand på 1 meter frå eigedomsgrensa til gbnr 40/112 vil medføre store fysiske inngrep på land, så vel som i sjø. Dette er ein tydeleg indikasjon på at båtsleppet frå gamalt av var plassert nærare gbnr 40/112, der dei topografiske tilhøva gjer det mogleg å leggje ned skinner utan terrenginngrep. Samtidig er det løyve den 04.05.2020 i sak 20/836 om oppføring av naust innafor eigedomsgrensene til gbnr 40/112, som vert bestemmande kor båtsleppet kan tillatast. Vilkår om plassering med 1 meter frå naust er å sikre at det er plass til ein båt på sleppet, utan at sjølve båten fysisk kjem i konflikt med naust.

Vidare finn kommunen det uheldig at klagarane ikkje påklaga vedtaket om oppføring av naust slik at vedtaket kunne ha fått prøvd seg også i ein klageomgang. Kommunen finn det også uheldig at Kjell Rune Melingen etter at løyvet vart gjeve den 04.05.2020 ikkje har innlema nokon dialog med Helge Fimland eller Magnar Skauge om at han er oppmerksom på retten til båtsleppet og ikkje kommer til å byggje i konflikt med rett/eigarskap til båtslepp. Derimot har gbnr 40/112 komet med nabomerknad til noverande klage som synleggjer at dialog om plassering av båtsleppet ikkje er tilstades. Kommunen finn det også uheldig at gbnr 40/112 i etterkant har valt å søkje om utviding av naustet i området for båtsleppet. Dette kan ytterlegare vanskeliggjere realiseringa av båtsleppet, særleg vurdert opp mot naboeigedomane gbnr 40/102 og 40/103 sin frie tilkomst frå sjø.

Kommunen har funnet både byggesaken og klagesaken vanskeleg. Vi har vore i tvil om utfallet av både første gangsvedtak og om vi skulle snu i klagesaka, særleg med tanke på dei terrenginngrep som no gjer seg gjeldande med vilkåret om 1 meter. Like fullt vil kommunen på bakgrunn av den utgreinga som er gjeve i saka og det løyve som allereie er gjeve til oppføring av naust på gbnr 40/112, stå fast på vårt vilkår om plassering av båtsleppet med avstand på 1 meter frå eigedomsgrensa til gbnr 40/112.

Den privatrettslege retten til plassering av båtsleppet må finne si endelege avgjerd i rettsapparatet under føresetnad at ein av partane tek slike rettslege skritt. Det er ikkje opplyst at slik framgangsmåte er iverksett i verken sak 21/5445, sak 20/836, sak 20/18082 eller sak 21/5662.

Konklusjon

Det er kommunedirektøren si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagen skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

GENERELL INFORMASJON

Aktuelt regelverk

- Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
- Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
- Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast fram krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
- Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngevast, jf. forvaltningslovens § 32.
- Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
- Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
- Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
- Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
- Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagers side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg i saken:

24.09.2021	Tilleggsinformasjon som etterspurd - gbnr 40/2 Hodneland	1617726
24.09.2021	Epostmelding - Sak 21/5445 - 21/49923	1617727
24.09.2021	Vedlegg 1 Situasjonsskart pr. august 2021	1617728
24.09.2021	Vedlegg 2 Situasjonsskart slik det var før	1617729
19.07.2021	Vi treng fleire opplysningar før vi kan handsame søknaden - gbnr 40/2 Hodneland	1589030
05.07.2021	Merknad til søknad om dispensasjon og slipp/båtopptrkk på gbnr 40/2 fra gbnr 40/96 og 40/100 Hodneland	1586258
05.07.2021	Vedlegg_7_40-112 grensepinn	1586259
05.07.2021	Vedlegg 07.01.1982 Kjøpekontrakt 40/112 Karin Edvardsen	1586260

05.07.2021	Vedlegg 14.06.2021 bekreftelse fra Jorunn Hodneland avtale kjøpekontrakt 40/112	1586261
05.07.2021	Vedlegg 40/112 Dagbokutskrift 2006 224446-1-200 Tinglyst dokument original	1586262
05.07.2021	Vedlegg Matrikelbrev G.nr.40 B.nr.112	1586263
05.07.2021	Vedlegg Bilder nye og gamle skinner	1586264
05.07.2021	Vedlegg Situasjonkart og flyfoto	1586265
02.07.2021	Forhåndsuttale vedr - Søknad om etablering av en slipp - gbnr 40/2 Hodneland	1585673
10.06.2021	Søknad om løyve til tiltak - gbnr 40/2 Hodneland	1571151
10.06.2021	Søknad om dispensasjon til kommuneplanens arealdel	1571152
10.06.2021	Kvittering nabovarsel	1571155
10.06.2021	Opplysningar gjeve i nabovarsel 2020	1571162
10.06.2021	Fwd Nabovarsel	1571154
10.06.2021	Fwd Nabovarsel	1571156
10.06.2021	Fwd Nabovarsel	1571159
10.06.2021	Fwd Nabovarsel	1571157
10.06.2021	Fwd Nabovarsel - ifm søknad fra Gnrbnr 4096 og 40100 i Alver Kommune	1571160
10.06.2021	Fwd Nabovarsel	1571158
10.06.2021	Kommentarar på merknader til nabovarsel	1571161
10.06.2021	Situasjonkart slipp skråplan	1571153
10.06.2021	Snekke på slipp 1 våren 1992	1571163
10.06.2021	Snekke på slipp 2 våren 1992	1571164
10.06.2021	Reetablert slipp	1571166
10.06.2021	Tinglyst avtale om veg slipp etc	1571167
10.06.2021	Båt på slipp i 31.05.1992	1571165
10.06.2021	E-post	1571150
07.02.2022	Klage på løyve til etablering av båtslipp	1686230
07.02.2022	Klage på løyve til etablering av båtslipp - GBNR 40/2 Hodneland	1686229
07.02.2022	Bilder som skal leggjast med klage	1686231
24.01.2022	21/5445- Vedtak til klagevurdering - gbnr 40/2 Hodneland	1678708
24.01.2022	Løyve til etablering av båtslepp og godkjent søknad om dispensasjon - gbnr 402 Hodneland	1678709
24.01.2022	Vedlegg 1 Situasjonkart pr. august 2021	1678710
21.01.2022	Tilleggsinformasjon - gbnr 40/2 Hodneland	1677129
21.01.2022	Flyfoto Nordre Hodnelandsvågen 1967_40_96	1677130
21.01.2022	Flyfoto Nordre Hodnelandsvågen 2003_1	1677131
11.01.2022	Uttale vedr - Oversender søknad til uttalelse - søknad om etablering av båtopptrekk - gbnr 40/2 Hodneland	1671125
24.01.2022	Løyve til etablering av båtslepp og godkjent søknad om dispensasjon - gbnr 40/2 Hodneland	1665491
18.10.2021	Svar på brev frå tiltakshavere av 24.09 & 30.09.2021 - gbnr 40/2 Hodneland	1627957
18.10.2021	01.07.2020 Tilleggsavtale kjøpekontrakt 40/112	1627958
18.10.2021	14.06.2021 Bekreftelse fra Jorunn Hodneland avtale kjøpekontrakt 40/112	1627959
30.09.2021	Tilleggsopplysningar - gbnr 40/2 Hodneland	1620222
30.09.2021	Historien om slippet som var der, før den forsvant for så å komme igjen.. uten å kunne brukes, deretter dukkar det opp gamle muntlige avtalar på bruk og ikkje bruk	1620223
10.03.2022	Ettersending av riktig bilde i vedlegg til svar på innkommet klage - gbnr 40/2 Hodneland	1706105
10.03.2022	Område ved flo sjø	1706106
08.03.2022	Vedtak - Tillatelse til etablering av båtopptrekk/slipp - gbnr 40/2 Hodneland	1704399

08.03.2022	Godkjent kartutsnitt.PDF	1704400
08.03.2022	Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.PDF	1704401
24.02.2022	Dokumentasjon som gjeld tidlegare plassering av slipp - gbnr 40/2 Hodneland	1696810
24.02.2022	Båt på slipp	1696811
24.02.2022	Ein kan skimte skinnegangen under naustet	1696812
23.02.2022	Løyve om etablering av slipp - kommentar til brev frå Fimland og Skauge av 01.01.2022 - gbnr 40/2 Hodneland	1696093
23.02.2022	Område skinner _bilde 1	1696094
23.02.2022	Område ved fjære sjø	1696095
16.02.2022	Bekreftelser at me ikkje ynskjer slik endring som er gitt i løyve - gbnr 40/2 Hodneland	1691916
25.04.2022	Mindre avklaring knytt til vedtak i byggesak 21/5445	1723387
24.08.2020	Svar på spørsmål - gbnr 40/112 Hodneland	1434796
24.08.2020	Ytterligere spørsmål om byggeløyve - gbnr 40/112 Hodneland	1434784
24.08.2020	Svar på spørsmål om byggeløyve - gbnr 40/112 Hodneland	1434583
24.08.2020	Spørsmål angående gitt byggeløyve - gbnr 40/112 Hodneland	1434424
11.06.2020	Vedtak - Tillatelse til utfylling i sjø for oppføring av naust - gbnr 40/112 Hodneland	1404765
11.06.2020	Godkjent kartutsnitt.PDF	1404766
11.06.2020	Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.PDF	1404767
05.05.2020	Dispensasjon og rammeløyve til oppføring av naust - gbnr 40/112 Hodneland	1378482
03.12.2019	Vedlegg 3 Naust Plan, snitt og fasadetegninger	1365184
03.12.2019	Vedlegg 2 Situasjonkart_G.nr.40 B.nr.112	1365185
03.12.2019	Vedlegg 1 Kart_ G.nr.40 B.nr.112	1365186