

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-120/1, FA-L33

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 27.10.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
141/22	Utval for areal, plan og miljø	09.11.2022

**Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF og dispensasjon frå byggjeforbodet i 100-meters beltet langs sjøen samt søknad om løyve til frådeling av naustetomt på 90m2 - gbnr 120/1 Tyborgnes
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen frå tiltakshavarane vert ikkje teke til følge. Vedtak i sak 21/10238 med saknr. 570/22, datert 20.07.2022, om avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF og dispensasjon frå byggjeforbodet i 100-meters beltet langs sjøen, jf. pbl. §1-8, samt søknad om løyve til frådeling av naustetomt på 90m2 - gbnr 120/1 Tyborgnes, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 09.11.2022:

Handsaming:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 141/22 Vedtak:

Klagen frå tiltakshavarane vert ikkje teke til følge. Vedtak i sak 21/10238 med saknr. 570/22, datert 20.07.2022, om avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF og dispensasjon frå byggjeforbodet i 100-meters beltet langs sjøen, jf. pbl. §1-8, samt søknad om løyve til frådeling av naustetomt på 90m2 - gbnr 120/1 Tyborgnes, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 21/10238

Tiltak: Frådeling av naustetomt på 90m2

Søknadstype: Dispensasjon og søknad om tiltak

Eigedom: gbnr 120/1

Adresse: Mongstadvegen 407 og 409

Tiltakshavarar/eigarar: 5 stk. Geir, Gunvor, Helge, Margot Henny og Øystein Tyborgnes

Klagar: Tiltakshavarane v/Stiegler Advokatfirma

Saka gjeld klage på delegert vedtak i sak 21/10238 med saknr. 570/22, datert 20.07.2022, om avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF og dispensasjon frå byggjeforbodet i 100-meters beltet langs sjøen, jf. pbl. §1-8, samt søknad om løyve til frådelling av naustetomt på 90m2 - gbnr 120/1 Tyborgnes.

I vedtaket av 20.07.2022 er det også gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom (frådelling) av hyttetomt/fritidsbustadeigedom på om lag 2900m² frå gbnr 120/1 med eksisterande hytte/fritidsbustad som er oppført i 1980. Løyvet er gjeve etter læra om frådelling til uendra bruk. Uendra bruk betyr at fritidseigedom i LNF området vil ha fortsatt og uendra bruk både før og etter frådelinga. Ved uendra bruk er det ikkje krav til dispensasjon frå LNF-formålet. Fritidsbustadeigedom ligg ikkje innafør byggeforbodet i 100-meters beltet langs sjøen, jf. pbl. §1-8. Frådelinga av fritidseigedom har ikkje krav til dispensasjonar.

Fritidsbustadeigedom er i storleik langt større enn det som er vanleg praksis å gi løyve til i Alver kommune. Søkjar ønskte å oppretthalda tomta si storleik på bakgrunn av etablert tilkomst, brønn og vedhus. På denne bakgrunn, og under tvil, fant kommunen å kunna akseptera storleiken på tomta. Det vart gjeve løyve til frådelling av hyttetomta som omsøkt.

Løyvet til frådelling av hyttetomta er sendt til klagevurdering til Statsforvaltaren i Vestland utan at det vart påklaga. Vedtaket er endeleg og gyldig.

Vedtaket av 20.07.2022 har følgjande ordlyd:

«VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom (frådelling) av hyttetomt på om lag 2900m² frå gbnr 120/1. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedomsregistrering jf. pbl § 21-9.

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-formålet og frå byggje- og delegrense mot sjø for frådeling av naustetomt på omlag 90m² frå gbnr 120/1.

Deling av eigedomen krev dispensasjon frå LNF-formålet. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon, vert søknad om oppretting av ny grunneigedom avslått.

Med heimel i pbl § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d vert det gjeve avslag på søknad om løyve til frådeling av naustetomt på omlag 90m² frå gbnr 120/1.»

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Eigedomen ligg på ei halvøy i Fensfjorden mellom Lindås og Mongstad. Det er ikkje veg på halvøya. Tauferje vert nytta for å for å koma til og frå. Eigedomen har ikkje fast busetjing.

Eigedomen gbnr 120/1 er 730 mål og bebygd med 6 bygningar, i følge matrikkelen. Desse bygningane er fritidsbustad, våningshus, to driftsbygningar og to naust/båthus/sjøbu. Bruk av grunn er Landbruk/Fiske. Det ligg eit naust om lag 35 meter nord for naustetomta. Øvrig område i nærleiken er ubebygd.

Det er søkt om frådeling av hyttetomta med eksisterande fritidsbustad, naustetomt og båtfeste. Søknaden gjelder for frådeling til eitt gards- og bruksnummer for både hyttetomta med eksisterande fritidsbustad og naustetomta. Dersom APM vel å snu saka og gje løyve til frådeling av naustetomt og Statsforvaltaren ikkje påklagar vedtaket, så vert naustetomta og fritidseigedomen med etablert fritidsbustad gjeve same gards- og bruksnummer. Dette fordi det er sendt inn ein søknad om frådeling av fritidseigedom og naustetomt slik at tiltaka høyrer saman med eit gards- og bruksnummer.

Båtfeste er ikkje søknadspiktig og difor ikkje handsama saman med søknaden om fritidseigedom med etablert fritidsbustad og naustetomt i vedtaket av 20.07.2022. Båtfeste krevjar imidlertid privat rett frå grunneigar. Dette er eit privatrettsleg tilhøve.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavars representant, Stiegler Advokatfirma, over delegert vedtak av 20.07.2022.

Klagen gjeld kun avslaget på søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF og dispensasjon frå byggjeforbodet i 100-meters beltet langs sjøen, jf. pbl. §1-8, og søknad om løyve til frådelling av naustetomt på 90m2 - gbnr 120/1 Tyborgnes.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtaket av 20.07.2022 er sendt ut den 22.07.2022. Klagen er mottatt innan den 25.07.2022 og er mottatt innan klagefristen. Klagen er sist supplert innan rett tid den 19.08.2022.

Vidare sakshandsaming

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 innafor det som i kommunedelplan for Lindås (KDP) sin arealdel er definert som LNF formål. Naustetomta ligg innafor byggjeforbodet i 100-meters beltet langs sjøen, jf. pbl. §1-8.

Dispensasjon

Frådelling av naustetomta har krav til 2 dispensasjonar som er omsøkt:

1. Dispensasjon frå arealføremålet LNF.
2. Dispensasjon frå byggjeforbodet i 100-meters beltet langs sjøen, jf. pbl. §1-8.

Uttale frå anna styresmakt

Det ligg føre negativ uttale om naustetomta frå Statsforvaltaren den 18.05.2022 som fråråder dispensasjon:

«I brev frå kommunen står det at det ligg fleire naustrettar/-grunnar ved sida av der ein no søker om oppretting av nausttomt. På bakgrunn av dette, kan det, sjølv om området ligg perifert til, oppstå eit byggepress, om kommunen gjer dispensasjon i denne saka.»

«Sjølv om det vert vurdert at det er lite byggepress, er det likevel ikkje uproblematisk å gje dispensasjon i saka. Eventuell bygging i strandsona, skal også i område med lite press i all hovudsak skje igjennom planlegging. I tillegg har dette området gode strandsone- og LNF-kvalitetar. Sjø og strandsona i dette området er kartlagt som eit registrert friluftsområde. Friluftsområdet er skildra som eit «skjærgardsområde som er brukt til padling. Det er også mogleg å tur på Tyborgneset. Ein kan gå heilt ytst på neset, men ein kjem seg ikkje over til Tvibergsøya då det ikkje er bru. Det er lyng og berg, samt grassletter grunna sauebeite.» Den omsøkte nausttomta ligg i ei lita vik, med gode landskap og friluftslivkvalitetar. Det ligg eit naust om lag 35 meter nord for omsøkt tiltak, men elles er området ubyggd. Området er ikkje privatisert i dag, og eit naust her vil auke privatiseringa av området. Eit naust her vil også gjere området meir bygd og endre opplevinga av landskapet.»

«Søklar meiner at frådelinga er uproblematisk fordi det ikkje er søkt om å føre opp eit naust der enda. Vi er ikkje samd i denne vurderinga. Når området er søkt frådelt som nausttomt, vil dette gje føringar for ein eventuell søknad om oppføring av naust. Om det ikkje er pårekeleg å få ein dispensasjon for oppføring av naust, kan det heller ikkje gjevast dispensasjon for frådeling av nausttomten.

Statsforvaltaren rår i frå dispensasjon i denne saka. Vi vurderer at både kommuneplanen og nasjonale strandsoneomsyn vert vesentleg tilsidesett ved ei dispensasjon for frådeling av nausttomt».

Løyve etter jordlova for naustetomt

Det er gjeve løyve etter jordlova §12 til frådeling av hyttetomt med etablert fritidsbustad og nausteparsell frå avdeling Landbruk i Alver kommune, datert 04.07.2022. Det vert i løyvet etter jordlova vist til følgjande grunngjeving:

«Dette er eit stort bruk på tilsaman 730 daa så ei frådeling av 2,9 daa vil ikkje påverka bruksstrukturen eller svekka arealressursane på bruket i særleg grad. Det er uheldig med så store tomter til fritidsføremål, men søklar har grunngjeve storleiken med omsyn til tilkomst, brønn og vedhus. Denne arealbruken er allereie etablert, og ein aksepterer difor at tomten er større enn vanleg.

Det har ikkje vore fast busetjing eller sjølvstendig drift på bruket på lang tid, og det kan vera vanskeleg å argumentera for at ei frådelling vil gje drifts- og miljømessige ulemper i og med att det ikkje er drift på bruket. Som søkjar peikar på vert ikkje arealbruken, som vart etablert i 1980. endra av at arealet vert frådelt. Tomten ligg inntil nabogrensa eit stykke sør austom tunet og kjem ikkje i konflikt med drifta av dyrka mark eller tunet. I og med at halvøya er veglaus er det naturleg at ein ynskjer ein naustetomt for å kunna ha tilgang til båt. Det ligg allereie eit naust der og sjølv om kommunedirektøren meiner det er uheldig med frådellingar i strandsona, vil ein under tvil gje samtykke til frådelling av naustetomt.»

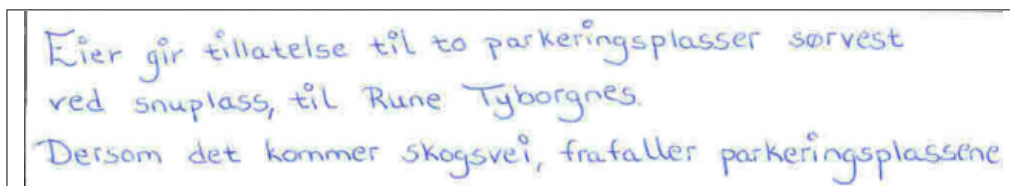
Vatn og avløp (VA)

Det er ikkje vatn og avlaup til naustetomta.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Det er lagt fram erklæring om vegrett over gbnr 120/1 og det er lagt fram erklæring om rett i fast eigedom for parkering på gbnr 116/6. Erklæringane er ikkje tinglyste. Dersom det vert gjeve dispensasjon og løyve til deling må vegrett og rett til parkering for både fritidsbustadeigedommen med etablert fritidsbustad og naustetomta tinglysast seinast i samband med fullføring av oppmålingsforretning.

Vegrett av 29.04.2022 frå 116/6:



Eier gir tillatelse til to parkeringsplasser sørvest ved snuplass, til Rune Tyborgnes.
Dersom det kommer skogsvei, frafaller parkeringsplassene

Parkering og vegtilkomst frå hovudveg (fylkesveg 55) skjer på areal kjøpt av oppsittarane på Tyborgnes i 1973. Veggrunnen er ikkje frådelt.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

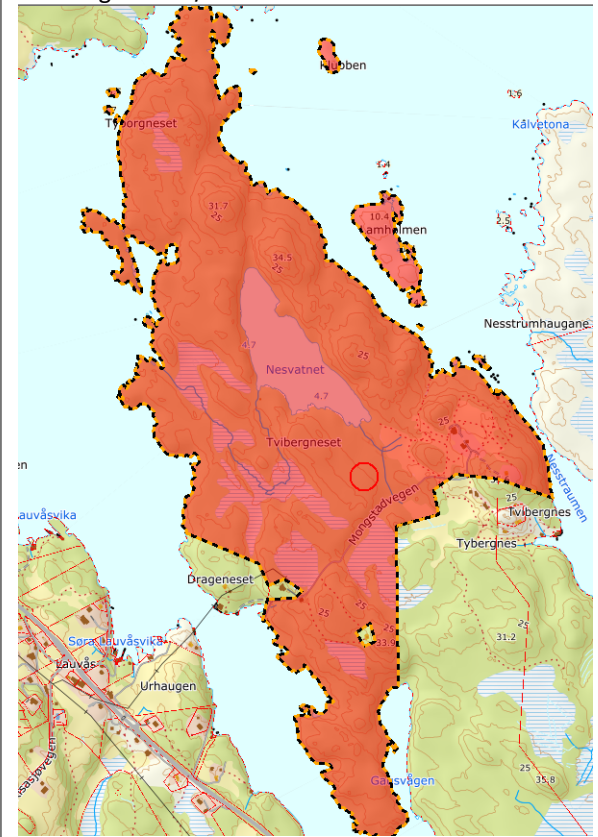
Det er ikkje avdekka tilhøve som er til hinder for oppretting av ny grunneigedom. Ein har mellom anna sjekka arealet mot NVE sine aktsomhetskart.

Naturmangfaldlova

Kommunen har sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

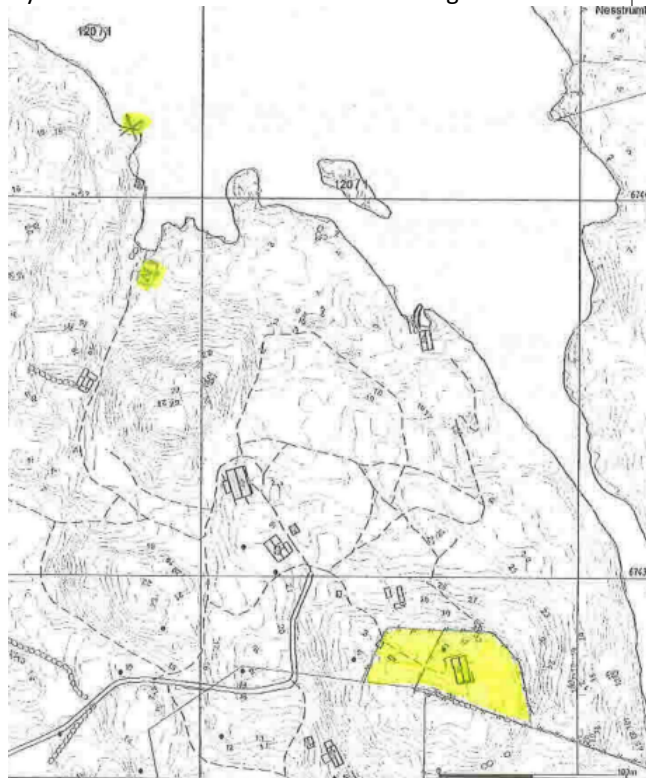
Kart/foto

Utsnitt gbnr 120/1



Båtfeste = X Naust = N

Hyttetomt med etablert fritidsbustad er gult skravert



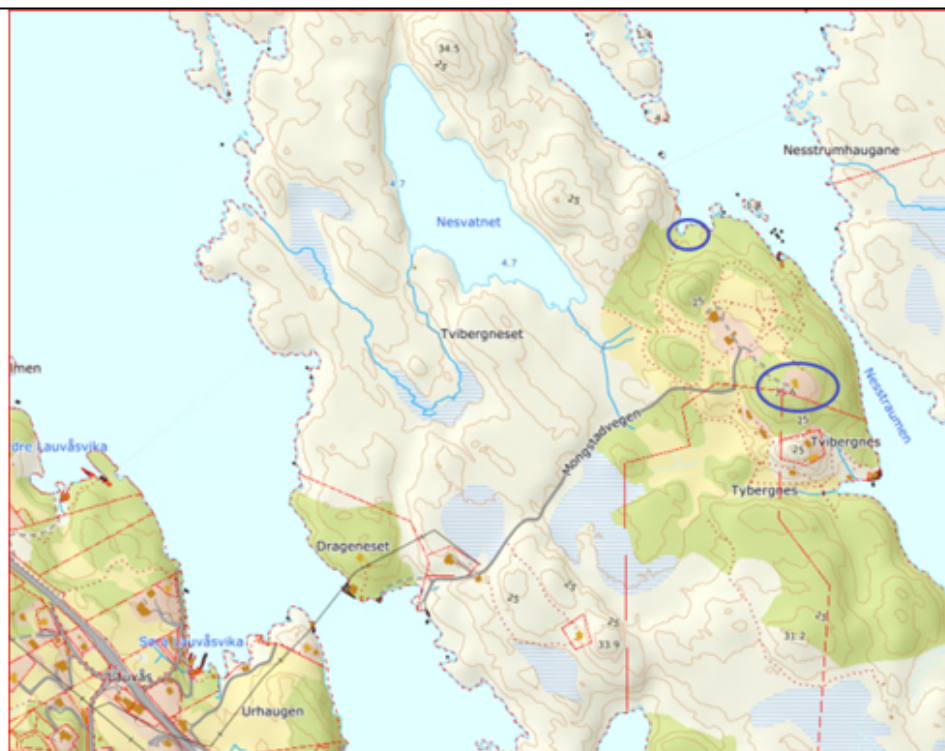
Situasjonsplanar, datert 01.11.2021



Hyttetomt



Naustetomt



Oversiktskart. Blå ring syner plassering

3 bilete vedlagt klagen over området/naustetomta

Oversikt – område/nausttomta



Nausttomta med gul sirkel



Nausttomta = gul sirkel.
Naust + naustrettar/naustgrunner = svart kryss
Almenda nyttar område til rekreasjon og friluftsliv = rød firkant



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngeve med følgjande:

Det er ingen tilkomstveg til øya. Når fritidseigedomen på øya skal skiljast ut med eige gards- og bruksnummer, er det naudsynt med ein eigen naustetomt med naust og tilhøyrande båtplass. Klagarane er avhengige av eigen båt då kabelferja som vert brukt i dag er i dårleg forfatning og søknad om veg er tidlegare avslått.

Kommunen har vektlagt at klagarane har tilgang på båtfeste og felles naust. Ved å nytte tilgangen til båtfeste og felles naust, kan dette løyse behovet for båtplass. Klagar viser derimot til at det felles naustet er i sameige mellom fleire grunneigarar. Tilgang til det felles naustet er ein avtalefesta rett som ikkje er permanent. Endring i heimelshavarar også kan endre tilgang til det felles naust. Det er behov for eigen båtplass.

Klagarane meiner at frådellinga av naustetomta ikkje vil legge føringar for framtidig søknad om oppføring av naust i motsetnad til kommunen og Statsforvaltaren sitt ståstad. I følgje klagar er dette to ulike tiltak som skal vurderast kvar for seg på ulike tidspunkt.

Naustetomta vil ikkje medføre nokon fysisk endring på staden. Endringa vil bestå i at fritidseigedomen med nausttomta vert frådelt og gitt sitt eige gards- og bruksnummer.

Almenda oppsøker ikkje området for naustetomta for rekreasjon og friluftsliv. Topografien på staden gjer

området lite egna og utilgjengeleg for almenda.

Klagarane viser til 3 bilete vedlagt klagen, sjå Kart/foto. Bileta viser plassering av naustetomta, naustrettar/naustgrunner og kva område almenda nyttar til rekreasjon og friluftsliv.

Det er ingen ulemper for almenda eller omgjevnadene for øvrig med frådelinga. Det vil vere ein stor fordel for klagar å få frådelt naustetomta då tilkomst til øya er via sjø.

Klager meiner at vilkåra for å gje dispensasjon for frådeling av naustetomt er oppfylt.

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

VURDERING

Dispensasjon etter pbl. §19-2 er eit unntak frå hovudregelen om at arealbruk i kommunen skal styres gjennom dei rammer som vert vedtatt i arealplanane.

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon etter pbl. §19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum. For det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser, må gjere seg gjeldande med ei viss tyngde for at kravet om vesentleg tilsidesetting skal vere oppfylt. I vurderinga om vesentlighetskravet vert tilsidesett, så skal det leggast særleg vekt på dispensasjonens konsekvensar for dei nasjonale omsyna helse, miljø, jordvern, sikkerheit og tilgjenge, pbl. §19-2 tredje ledd.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, er i vår sak omsyn som ligg bak LNF-føremålet og byggjeforbodet i 100- meters beltet langs sjøen, jf. pbl. §1-8.

LNF-formålet skal i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til det å ta vare på store samanhengande landbruksområde og hindre oppstykking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap

og andre allmenne interesser.

Omsyn bak byggjeforbodet i strandsona er i hovudsak å sørgje for at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep på grunn av dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggjast og at den såleis skal vere open for ålmenta.

Kommunen viser til den vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden:

«Sjølv om eit løyve til deling i seg sjølv i mindre grad vil påverke omsyna bak arealformål og omsynet som ligg bak byggjeforbodet i strandsona vil eit løyve leggje føringar for framtidig søknad om bygging. Det må derfor vurderast om det er pårekeleg med å få dispensasjon for oppføring av naust.

I dispensasjonssøknaden vert det argumentert med at Tyborgnes ligg innanfor sone 3 i statlege retningsliner for tiltak i strandsona. Og at det her kan vere grunnlag for bygging av t.d. naust. Etter kommunen sitt syn ligg Tyborgnes i sone 2 i dei statlege planretningslinene. Uavhengig av kva sone arealet ligg i er det i planretningslinene lagt opp til at utvikling i strandsona skal skje gjennom planlegging og ikkje enkeltvise dispensasjonar. Kor stort byggepress det er i området kan sikkert diskuterast. At det ligg fleire nausterettar, gamle naustegrunnar, i vika der det vert søkt om frådeling kan føra til at det oppstår eit visst byggepress.

At ein er avhengig av båt for å komma fram til hytta er ikkje einstyddande med at ein må ha eige naust. Eksisterande tauferge som i dag vert brukt som tilkomst til området vert opplyst å vera i dårleg forfatning. Ein vil derfor kanskje vera avhengig av eigen båt for å komma seg fram. Slik administrasjonen oppfattar søkjar har ein i dag tilgang til båtfeste og felles naust. Trongen for båtplass kan derfor løysast på annan måte enn ha eigen naustetomt.

Sjø og strandsona i dette området er kartlagt som eit registrert friluftsområde. Friluftsområdet er skildra som eit «skjærgardsområde som er brukt til padling. Det er også mogleg å gå tur på Tyborgneset. Ein kan gå heilt ytst på neset, men ein kjem seg ikkje over til Tvibergsøya då det ikkje er bru. Det er lyng og berg, samt grassletter grunna sauebeite.»

Den omsøkte nausttomta ligg i ei lita vik, med gode landskap og friluftslivkvalitetar. Det ligg eit naust om lag 35 meter nord for omsøkt tiltak, men elles er området ubyggd. Området er ikkje privatisert i dag, og eit naust her vil auke privatiseringa av området. Eit naust her vil også gjere området meir bygd og endre opplevinga av landskapet.

Eit løyve til deling vil slik administrasjonen vurderer det påverke natur- og friluftinteressene.»

Dei omsyna som ligg bak LNF-føremålet og nasjonale interesser i strandsona, jf, pbl. §1-8, gjer seg gjeldande med særleg tyngde og vert vesentleg sett til side med tiltaket, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum. Klagarane tar deifor feil når dei hevdar at frådellinga av naustetomta ikkje vil legge føringar for framtidig oppføring to ulike tiltak som skal vurderast kvar for seg på ulike tidspunkt.

I interesseavveginga av fordelar og ulemper, så skal fordelane avgrensast til forhold som ivaretek generelle areal- og ressursdisponeringsomsyn. Dersom nasjonale og regionale interesser er tilstades, men vert vurdert av kommunen å ikkje vere vesentleg tilsidesett, så skal uttale frå nasjonale og regionale mynde vere ein del av den samla vurderinga om fordelane er klart større enn ulempene. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlege og menneskelege omsyn påberopast, men det skal fortsatt førast ein restriktiv praksis når det gjeld vektlegginga av desse. Det må liggje ligge føre ein klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon etter ei samla vurdering.

Kommunen viser til den vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden:

«Kommunen si vurdering er at fordelane med å gje dispensasjon i stor grad er fordelar for søkerar. Ikkje for ålmenta. Søknaden er i hovudsak grunngjeven med argument for at eit løyve til deling ikkje vil medføra ulemper for landbruket og ålmenta. Det er slik kommunen vurderer det ikkje samfunnsinteresser av stor vekt som talar for å gje dispensasjon. At ein dispensasjon ikkje vil føra med seg ulemper veg ikkje opp for mangel på fordelar.

Kommunen finn derfor at vilkåret om at fordelane ved å gje dispensasjon skal vera klart større enn ulempene ikkje er stetta.

I denne saka har Statsforvaltaren rådd frå at det vert gjeve dispensasjon. Etter endringane i plan- og bygningslova § 19-2 som trådde i kraft 01.07.2021 jf. Propp. 169 L (<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.->

[169-l-20202021/id2842884/](https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-169-l-20202021/id2842884/)) kjem det fram at kommunen ikkje kan gje dispensasjon dersom nasjonale og regionale interesser blir vesentleg tilsidesett.»

Statsforvaltaren viser til at området har gode strandsoner- og LNF-kvalitetar:

«Den omsøkte nausttomta ligg i ei lita vik, med gode landskap og friluftslivkvalitetar. Det ligg eit naust om lag 35 meter nord for omsøkt tiltak, men elles er området ubyggd. Området er ikkje privatisert i dag, og eit naust her vil auke privatiseringa av området. Eit naust her vil også gjere området meir bygd og endre opplevinga av landskapet.»

Statsforvaltaren sin negative uttale som fråråder dispensasjon synar at ulempene med frådellinga er tilstades. Dei gjer seg gjeldande med stor tyngde.

Kommunen si vurdering er at det ikkje ligg føre fordelar for andre enn kjøpar ved at det vert gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom. Søknaden er i hovudsak grunngjeven med personlege tilhøve og dette har liten vekt.

Fordelane ved å gje dispensasjon LNF-føremålet er ikkje klart større enn ulempene etter ei samla vurdering jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum.

Vilkåra for å gje dispensasjon er ikkje tilstades og søknaden om dispensasjon vert avslått, jf. pbl. §19-2.

Søknad om løyve om oppretting av ny grunneigedom er avhengig av dispensasjon. Når dispensasjon ikkje vert gjeve, så vert søknad om løyve avslått.

Subsidiært – APM finn at vilkåra for dispensasjon etter pbl. §19-2 er tilstades.

Dersom APM finn at dei rettslege vilkåra i pbl. 19-2 andre ledd første og andre punktum er oppfylt, «kan» kommunen velje å gje varig eller midlertidig dispensasjon, jf. pbl. §19-1 første ledd første punktum.

Ein mindre sak kan vere av prinsipiell betydning og ha vidtrekkande konsekvens ut over seg sjølv. Dispensasjonen sin presedensverknad er ein del av «kan» vurderinga til kommunen, jf. pbl. §19-2 første ledd første punktum. Dette er lagt til grunn hos Sivilombudet.

Presedensverknaden er tilstades i strandsona. Det vert framtidig press på kommunen å tillate andre frådellingar til nausttomt med føringar for ein eventuell søknad om oppføring av naust på naustetomta. Kommunen stiller seg bak Statsforvaltaren sin ståstad om at «Når området er søkt frådelt som nausttomt, vil dette gje føringar for ein eventuell søknad om oppføring av naust.»

Dispensasjonen sin presedensverknad gjer at kommunen ikkje «kan» gje dispensasjon.

Dersom APM likevel finn at det kan gis dispensasjon, så «kan» det setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. §19-2 første ledd andre punktum. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyna lova skal ivareta, og det må

vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for dei ulemper ein dispensasjon kan medføre.

Dersom APM vel å gje dispensasjon, ber administrasjonen om at følgjande vilkår vert stetta før løyve til oppretting av ny grunneigedom vert gjeve:

1. Erklæring om vegrett over gbnr 120/1 og erklæring om rett i fast eigedom for parkering på gbnr 116/6 skal tinglysast seinast i samband med fullføring av oppmålingsforretning. Rettane gjeld for frådelt fritidseigedom med etablert fritidsbustad og naustetomt som saman utgjør eit gards- og bruksnummer.

Dersom APM finn at vilkåra for dispensasjon etter pbl. §19-2 er tilstades, så skal klage på avslag på søknad om oppretting av ny grunneigedom – naustetomt- handsamast.

Det vert her vist til at oppretting eller endring av grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak. Oppretting/endring av eigedom må ikkje skje på ein slik måte at det oppstår forhold i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan, eller slik at det vert oppretta tomter som ikkje er eigna til bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering, jf. pbl. §26-1.

Dersom frådelinga strider mot dei materielle lovpålagte funksjonskrav, slik som atkomst, tilknytning og grunnforhold, og tomte er uegna til bebyggelse, så kan det ikkje gis løyve.

Kommunen vurderer at frådelinga ikkje strider mot dei materielle lovpålagte funksjonskrav slik som atkomst, tilknytning og grunnforhold og at naustetomta er eigna til bebyggelse i høve storleik, form og plassering, jf. pbl. §26-1.

Vurderinga av pbl. §26-1, om naustetomta er eigna til bebyggelse, stadfestar at frådelinga av naustetomta vil legge føringar for framtidig søknad om oppføring av naust slik kommunen og Statsforvaltaren har lagt til grunn.

Dersom APM finn at vilkåra for dispensasjon etter pbl. §19-2 er tilstades, så kan kommunen gje løyve til oppretting av ny grunneigedom – naustetomt, jf. pbl. §26-1

Konklusjon

Det er kommunedirektøren si vurdering at det ikkje har kome fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier

at klagane skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

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

Konklusjon

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

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

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. 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.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunnjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. 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.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. 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.
11. 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 klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg i saken:

19.08.2022	Klage på avslag på søknad om opprettelse av ny grunneiendom (nausttomt) - gbnr 120/1 Tyborgnes	1787707
21.07.2022	Løyve etter jordlova til frådelling av bebygd tomt til fritidshus og nausteparsell - gbnr 120/1 Tyborgnes	1777034
22.07.2022	Løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 120/1 Tyborgnes	1741761
22.07.2022	120/1-Situasjonskart	1743124
18.05.2022	Uttale - gbnr 120/1 Tyborgnes - frådelling nausttomt - dispensasjon	1741038
02.05.2022	Erklæring om rett i fast eiendom - gbnr 116/6	1732752
21.04.2022	Kart naustetomt - gbnr 120/1 Tyborgnes	1726830
22.04.2022	Tilleggsopplysningar - gbnr 120/1 Tyborgnes	1726832
21.04.2022	Dispensasjonssøknad til fradeling av nøsteparsell	1726833
21.04.2022	Kart	1726834
21.04.2022	Søknad om frådelling	1726835
21.04.2022	Følgjebrev	1726836
21.04.2022	Kart naustetomt - gbnr 120/1 Tyborgnes	1726736
21.04.2022	Tilleggsopplysningar - gbnr 120/1 Tyborgnes	1726646
07.12.2021	Følgjebrev	1655113
07.12.2021	Søknad om frådelling	1655114
07.12.2021	Dispensasjonssøknad til fradeling av nøsteparsell	1655116
07.12.2021	Kart	1655115
07.12.2021	Fullmakter	1655373