



Hjelmås Handelslag LI  
Leknesvegen 389  
5915 HJELMÅS

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 22/7521 - 23/69116

Saksbehandlar:  
Kjartan Medaas  
kjartan.medaas@alver.kommune.no

Dato:  
06.10.2023

## Løyve til frådelling av naustetomt - gbnr 202/8 Hjelmås

**Administrativt vedtak: Saknr: 997/23**

### 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 naustetomt frå gbnr 202/8 som omsøkt. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

- Grenser for tomta skal følgja grunnmur til naustet og målt grense mot søraust. Samt båtopptrekk i betong.
- Bruken av den frådelte parsellen skal vera i tråd med definisjonen av naust i kommunedelplan for Lindås.
- 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 eigedsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedsregistrering jf. pbl § 21-9.

### Saksutgreiing

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom for naustetomt med eksisterande naust inklusiv båtopptrekk i betong. Tomta er anslått til å vera om lag 85 m<sup>2</sup>. Gbnr 202/8 er matrikkelført med eit areal på om lag 494.4 m<sup>2</sup> og er eigd av Hjelmås Handelslag.

Naustet vart flytta til noverande plass i 1953. Naustet var då eigd av Ivar Hjelmås og stod på bygsla grunn der Handelslaget no ligg. I forbindelse med utviding av Handelslaget vart det gjort avtale mellom eigar av naustet og Handelslaget om å flytta naustet til gbnr 202/8. Bygslingsavtale vart oppretthalde med eigarane av gbnr 202/1-4, men denne

bygslingsavtala er no avslutta. Etterkommarane av Ivar Hjelmås, Jorunn Ekkern og Ingunn Eknes, som eig naustet ønskjer å kjøpe grunnen som naustet står på. Dette har Hjelmås Handelslag sagt ja til.

Det er søkt om frådelling til uendra bruk.

Det vert elles vist til søknad motteken 17.10.2022, fullstendig søknad motteken 27.07.2023 og tilleggssopplysningar motteke 21. og 25.09.2023.

#### **Planstatus**

Arealet ligg i uregulert område sett av til LNF formål i kommunedelplan for Lindås. Delar av arealet ligg innanfor gul støysone.

#### **Uttale frå annan styresmakt**

Saka er ikkje sendt til uttale til annan styresmakt.

#### **Deling etter jordlova § 12**

Samtykke til deling er etter kommunen si vurdering gjeve i samband med at grunneigedomen gbnr 202/8 vart oppretta i 1915. I og med at eigedomen ikkje er ein jordbrukseigedom gjeld ikkje jordlova sine bestemmelser om omdisponering.

#### **Dispensasjon**

Det er søkt om frådelling til uendra bruk. Det er då ikkje trong for dispensasjon frå arealformål i kommunedelplanen eller frå byggjeforbod i strandsona.

#### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.  
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

#### **Plassering**

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 18.11.2022.



Utsnitt av situasjonsplanen

### **Veg, vatn og avløp**

Søknaden utløser ikkje endring i tilhøva kring vatn og avløp. Naustet er ikkje kopla til vatn og avløp. I kjøpekontrakt for mellom Hjelmås Handelslag og kjøparane er det gjeve vegrett fram til naustet for transport av gods.

Eigarane av naustet har parkeringsplass ved Hjelmås Båtlag som ligg like ved naustet. I tillegg skriv styreleiar i Hjelmås Handelslag i brev til Alver kommune, datert att Hjelmås Handelslag vil tillate parkering på handelslaget sine parkeringsplassar når det er behov for dette. Administrasjonen legg til grunn at den nye grunneigedomen er sikra rett til lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4. Og parkering, jf parkeringsnorm sett i kommunedelplan for Lindås.

### **Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**

Det er ikkje avdekkta tilhøve som er til hinder for arealoverføringa. Ein har mellom anna sjekka arealet mot NVE sine aktsomhetskart.

Problematikken rundt frådelling av eigedom utsett for naturfare er tidlegare avklart av KMD i brev av 06.10.2015 til Ørsta kommune.

Det vil vere ein viss fare for at eldre naust kan verta skada av stormflo då dei ofte ligg lågare enn nausta som vert bygd i dag. Samstundes blir naust i kraft av sin funksjon plassert nær område med fare for flaum.

Opprinneleg naust vart som nemnd tidlegare flytta til dagens plassering rundt 1953. Naustet vart rive og nytt naust vart bygd opp att rundt 1990. Dette etter godkjenning frå bygningsrådet i Lindås kommune den 23.05.1989 sak B-88/89.

Kommunen vurderer at det tilhøvet ikkje er tilstrekkeleg til at ein vil krevje sikringstiltak eller avslå søknaden i denne saka sida rettstilstanden til tiltaket ikkje endrar seg ved omsøkte deling. Eit positivt vedtak vert sendt til NVE for klagevurdering.

#### Vurdering av tomta i forhold til flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve:

I brev til sækjar og eigar av naustet datert 05.09.2023 etterlyste kommunen opplysningar om det er fjell i dagen, eller om det er mindre enn 2 meter til fjell. Dette gjeld på eller i nærleiken av tomta. Sækjar opplyser at om lag 10 meter vest for omsøkt parsell er det klart fjell i dagen. Mellom parsellen og fjellet er det privat veg og fylkesveg.

Kommunen vurderer ut frå mottekne opplysningar at faren for områdeskred er liten jf. NVE sin veileder 1/2019: Sikkerhet mot kvikkleireskred.

### **VURDERING:**

#### **Naturmangfaldlova**

Kommunen har sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen.

Naustet er oppført for mange år sidan. Ei frådeling av tomta rundt vil ikkje føra til endringar med tanke på naturmangfaldet.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

#### **Vurdering av søknaden**

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak. Oppretting/ending 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 tomtar som ikkje er eigna til bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering.

I kjøpekontrakten er det gjeve rett for eigarane av naustet til å nytte gbnr 202/8 sin grunn til å sette opp stige og stillas for vedlikehald av naustet. Det går også klart fram at tomta skal omfatta grunnen under naustet inklusiv båtopptrekk i betong frå sjø.

Tomta der naustet står har tidlegare vore bygsla. Denne avtalen er no utgått og ny avtale om kjøp av tomta er underskriven.

Det er søkt om frådeling til uendra bruk. Læra om frådeling til uendra bruk er utvikla gjennom rettspraksis. Dette er eit unntak frå hovudregelen om at frådeling ikkje kan skje i strid med planar og pbl §1-8 (forbod mot tiltak i 100 meterbeltet mot sjø), utan at det vert gjeve dispensasjon.

Kommunedelplanen sine arealformål får verknad for framtidig utnytting av arealet. Frådeling i seg sjølv fører ikkje med seg nokon faktisk endring i bruken. Frådelinga vert å sjå på som ei formalisering av eksisterande situasjon.

Vilkåra som må vera på plass for at ein kan gje løyv til frådeling til uendra bruk er.

- Bruken må vera lovleg etablert før området vart sett til LNF formål.  
Naustet vart flytta til noverande plassering i 1953.
- Bruken må vera samanhengande.  
Eigar oppgjer at bruken har vore samanhengande sidan 1953. Kommunen eigar sine opplysningar til grunn.
- Bruken må ikkje vera brukt til andre formål.  
Eigar oppgjeve at bruken har vore naustformål heile tida.  
Det er ingen ting som tyder på at naustet har vore brukt til anna enn til det naust er meint brukt til.
- Bruken må framleis vera som før.  
Eigar opplyser at det ikkje vert noko endring av bruken.  
Det er ingen ting som tyder på at bruken skal vera ein annan enn før. Det vert sett vilkår om dette i vedtaket.

I vurderinga av om det krevst dispensasjon frå byggeforbod i strandsona, pbl. §1-8, er lagt vekt på departementet sin tolkingsutale frå 07.11.2016. Her legg departementet til grunn at læra om uendra bruk også gjeld for frådelling etter §1-8. Kommunen finn etter dette at det ikkje er naudsynt med dispensasjon etter pbl. §1-8.

I og med at naustet allereie er bygd vil ikkje frådelling av naustetomta få verknad på natur- og kulturmiljø, friluftsliv eller landskapet elles. Allmenne interesser vert ikkje rørt ved ei frådelling. Tilkomst til området vert som før. Strandområdet omkring naustet skal framleis kunne nyttast av allmenta. Dette er også nedfelt i kjøpsavtalen.

### Konklusjon

Kommunen gjev løyve til oppretting av ny grunneigedom som omsøkt. Det vert sett vilkår om at bruken skal vera i tråd med definisjonen av naust i kommunedelplan for Lindås.

### Aktuelt regelverk

- Deling av eigedom er søknadspliktig, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d.
- Frist for sakshandsaming, jf. pbl. § 21-7 jf. byggesaksforskrifta (SAK) § 7-2.
- Krav om nabovarsling, jf. pbl. § 21-3.
- Deling må vere i samsvar med prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.
- Kommunen kan ikkje opprette eigedomar som ikkje er eigna til å bygge på, eller som er i strid med lov, forskrift, vedtekter eller plan, jf. pbl § 26-1.
- Deling etter jordlova § 12
- Delegert administrativt mynde føl av kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.
- Du kan klage på vedtaket etter lov om offentleg forvaltning (fvl) §§ 28-36.
- Vedtaket må klagast på før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, jf. fvl § 27b.
- Frist for oppmåling er 16 veker, jf. matrikkelforskrifta § 18. Kommunen og du kan avtale lengre frist, men ikkje lengre enn 2 år, jf. matrikkelloa § 35.

### Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde.

### **Klage**

Vedtaket er eit enkeltvedtak og kan klagast på til kommunen. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut.

### **Oppmåling**

Saka vert oversend avdeling for kart og oppmåling. Sakshandsamingsfristen der er 16 veker. Fristen vert forlenga med den tida som går med til tinglysing og eventuell supplering av opplysingar frå rekvirenten. Kommunen og rekvirenten kan avtale lengre frist, men ikkje lengre enn 2 år.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 22/7521

Med vennleg helsing  
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Kjartan Medaas  
avdelingsingeniør

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

### **Vedlegg:**

220919 Avtale om sal av naustetomt - kart

### **Kopi til:**

Ingunn Marit Hjelmaas Eknes  
Jorunn Ekkeren

Kleivdalsvegen 2  
Kvernhusaugane 17

5915 Hjelmsås  
5914 Isdalstø

### **Mottakarar:**

Hjelmsås Handelslag LI

Leknesvegen 389

5915 HJELMÅS