



Erling Rosnes  
Lurevegen 576  
5912 SEIM

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 17/2929 - 18/22869

Saksbehandlar:  
Tone Margrethe Berland Furustøl  
tone.furustol@lindas.kommune.no

Dato:  
27.03.2019

## Dispensasjon til oppretting av ny grunneigedom med etablert naust - gbnr 155/10 Monstad

**Administrativt vedtak. Saknr: 371/18**

Søknadstype: Søknad om oppretting av ny grunneigedom, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d.

### Tiltak

Saka gjeld søknad om frådelling av eit areal oppgeve til om lag 286 m<sup>2</sup> med eksisterande naust frå gbnr 155/10. Føremålet med frådellinga er å gje naustparsellen eige gards- og bruksnummer. Naustet vart ført opp på byrjinga av 1960 talet.

Det vert elles vist til søknad motteken 26.09.2017 og sist supplert 08.03.2018.

Tiltaket krev dispensasjon frå byggeforbodet i 100 meters beltet i plan- og bygningslova § 1-8.

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden om dispensasjon var klar for handsaming den 08.03.2018 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. forskrift om byggesak § 7-2 er 12 veker frå denne dato med tillegg for den tid søknaden har vore på høyring.

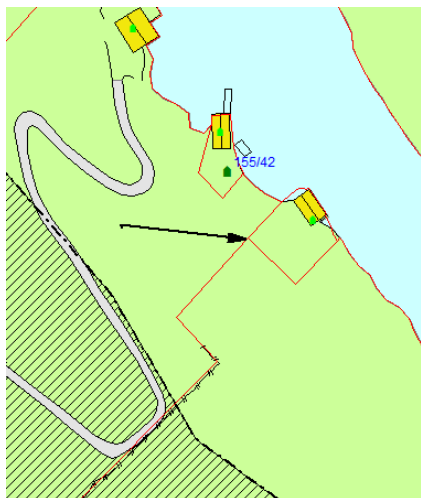
Søknaden om oppretting av ny grunneigedom var først vurdert til å ikkje vere komplett slik at den ikkje kunne handsamast. Administrasjonen har endra si vurdering og lagt til grunn at søknaden om dispensasjon kan handsamast på vilkår. Vilkåra for dispensasjonen må vere oppfylt før løyve til oppretting av grunneigedom vert gjeve. Administrasjonen ber om orsak for lang sakshandsamingstid.

### Planstatus

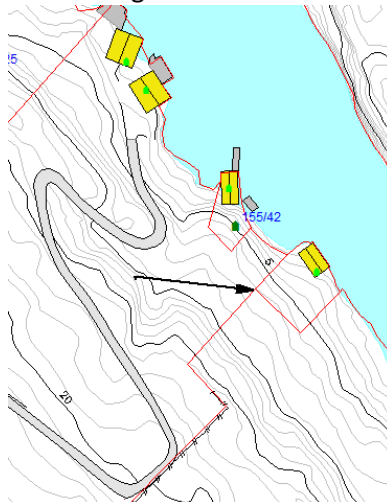
Eigedomen er uregulert innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel 2011-2023 (KPA) er definert som LNF-føremål.



Utsnitt av kommuneplanen



Utsnitt av grunnkart



Søknaden gjeld frådelling av eldre naust og brygge. Kommunen legg til grunn at bruken er lovleg etablert og at frådellinga ikkje medfører noko faktisk endring av bruken. Frådellinga vert vurdert å koma inn under reglane for uendra bruk. Det skal ikkje søkjast dispensasjon frå LNF-føremålet for uendra bruk.

### Dispensasjon

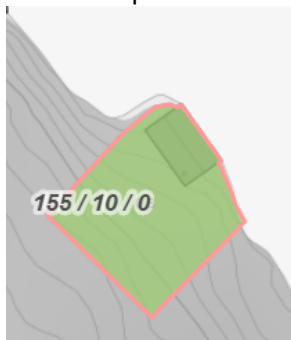
Tiltaket krev dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8. Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Det skal ikkje byggjes på parsellen. Alt blir som det er. Det er bestefaren til søker som satte opp naustet i begynnelsen av 1960 tallet. Og Gbnr.155/10 har vært i familien til søker siden 1920 årene til Erling Rosnes overtok og de ønsker å få en bedre tilknytning til Vollom gjennom å bruke naustet. Ved å skille ut naustparsellen blir det ingen konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Ved å skille ut naustparsellen, berøres heller ikke natur, kulturmiljø eller friluftsliv, da området er omkranset av krattskog. Familien til søker ønsker en bedre kontakt med Lindås og Vollom.

### Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore send på høyring til Hordaland fylkeskommune, Fylkesmannen i Hordaland, Landbruk og planavdelinga. Det ligg ikkje føre uttalar. Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

Arealet er på NIBIO sine nettsider er vist som produktiv skog:



### Nabovarsel

Dispensasjon frå pbl. §1-8 er ikkje nabovarsla, men frådelinga er nabovarsla. Kommunen legg til grunn at tiltaket er gjort kjent for naboar og vil ikkje kreve ytterligere varsling av tiltaket. Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 31.08.2017.

### Vatn og avløp (VA)

Ikkje relevant for saka.

### Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Parkeringsrett for naustparsellen må vere privatrettslig sikra ved avtale.

Tiltakshavar har lagt ved skøyte datert 06.12.1922 som gir gbnr 155/10 rett til å nytte veg over gbnr 155/8:

Utdrag frå skøytet:

Kjøperen har ret til at benytte de til gaarden hørende veie, samt ret til sammen med selgeren at opføre baatnøst, desuden skal kjøperen frit kunne afhente mødder fra den til gbnr No 67. bnr 8 tilhørende myr.

168. Vind 1.

Tiltakshavar har kome med følgjande kommentarar til skøytet:

Det er her lagt ved et skjøte som viser på side 2 at eieren av Gbnr,155/10 har følgende rettigheter. Kjøperen har ret til at benytte de til garden hørende veie samt rett til sammen med selgeren at oppføre baatnøst osv.

Eieren av gården var ikke interessert å bygge nøst.

Dette skjøtet er fra 06.12.1922 og på den tiden var det ikke biler og det var ikke snakk om parkeringsrett.

Når man fikk lov til å bruke alle til gården hørende veie betyr det nå at man kan parkere på parsellen.

Administrasjonen legg til grunn at gangrett for naustparsellen er dokumentert gjennom skøytet. Det er ikkje dokumentert ein parkeringsrett til naustparsellen, sjølv om dagens bruk av vegane inkluderer bil.

Dispensasjonen vert gjeve på vilkår av at det ligg føre skrifteleg avtale om ein parkeringsrett gitt frå gbnr 155/10 til den utskilte naustparsellen før løyve til oppretting av grunneigedom vert gjeve. Parkeringsretten må tinglysast, jf. pbl. §27-4 1. ledd.

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

Søkjær har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

## **VURDERING**

### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vera oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempe, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammes, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halda ho fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

Parsellen er plassert i eit område med fleire etablerte naust. Tiltaket medfører verken bygningsmessige eller andre fysiske tiltak på eigedomen og det vert ikkje fysiske inngrep i strandsona. Bruken vert ikkje påverka av at tomta vert frådelt med eige gards- og bruksnummer. Oppretting av ny grunneigedom som omsøkt vil gje meir tenlege eigedoms- og rettighetsforhold. I tillegg er det lagt vekt på at søknaden gjeld frådeling av eksisterande naust og at arealet som skal delast frå framleis skal nyttast til nausteføremål.

Administrasjonen legg til grunn at omsynet bak strandsonevernet ikkje vert vesentleg sett til side ved oppretting av naustetomta.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at bruken av arealet ikkje vert endra som følgje av tiltaket og at naust gjennom frådelinga vil verta nytta og brukt i samsvar med føremålet det er oppført for.

Administrasjonen legg til grunn at fordelane er større en ulempene ved omsøkte oppretting av naustetomta.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 ligg føre.

### Vilkår om reduksjon av naustetomta si storleik

Det er mange nausttomtar i kommunen som tilhøyrar hovudbruket utan eige gards- og bruksnummer. Det forhold at naustparsellen si storleik er basert på skøytet frå 1922, vert ikkje tillagt særleg vekt. Etablering av nye tiltak må vurderast ut frå dei planar og interesser som til ei kvar tid gjer seg gjeldande i området.

Strandsona er verdifull og underlagt eit særskild vern for å sikra allmenn ferdsel og hindra ytterlegare privatisering. Ein frådelling av nausttomt på 286m<sup>2</sup> vil kunne skapa presedens for liknande saker som på sikt kan føre til ei uheldig privatiserande effekt i strandsona.

Administrasjonen har praksis å gi frådelling for nausttomt ca. 1 meter frå naustvegg. Naudsynt vedlikehald på naustet kan gjennomførast samtidig som strandsona si særskilte verdi og vern vert betre ivaretatt. I tillegg vil nausttomta med si reduserte storleik ha ein storleik som samsvarar med bruk og føremål for naust.

Vilkår om reduksjon i arealet er anset å ligge innafør dei ramma omsyna loven skal ivareta og det er ein naturleg samanheng mellom dispensasjon frå byggegrense mot sjø og vilkår. Vilkåret om reduksjon av nausttomta si storleik kompenserer for dei ulemper dispensasjon frå byggegrense mot sjø skal ivareta.

Kommunen sett vilkår om at arealet for nausttomta vert redusert til ca. 1 meter frå naustvegger inn mot land.

### **Naturmangfaldlova**

Kommunen har vurdert prinsippa i § 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna 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 i Hordaland.

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

### **Vurdering av pbl § 26-1**

Oppretting eller endring av grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak etter pbl § 20-2, jf. pbl § 20-1 første ledd bokstav m). Det følj vidare av pbl § 26-1 at oppretting/endring av eigedom ikkje må 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.

Tiltaket gjeld frådelling av parsell, der det er sett vilkår om at arealet for nausttomta vert redusert til ca. 1 meter frå naustvegger inn mot land. Drøftinga over viser at det ligg til rette for å gje dispensasjon og at parsellen si plassering og reduserte storleik er eigna til og i samsvar med føremålet.

### **Plassering**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det er vist i situasjonsplan datert 31.08.2017.

### **Konklusjon**

Kommunen gjev løyve til oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 155/10 på vilkår av at nausttomta vert redusert til ca. 1 meter frå naustvegger inn mot land. Det må sendast inn oppdatert situasjonsplan, som viser ny grunneigedom, før løyve til oppretting av grunneigedom vert gjeve.

## VEDTAK

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 for oppretting av ny grunneigedom med eksisterande naust frå gbnr. 155/10 på følgande vilkår:**

- Nausttomta vert redusert til ca. 1 meter frå naustvegger inn mot land.
- Det må sendast inn oppdatert situasjonsplan, som viser ny grunneigedom, før løyve til oppretting av grunneigedom vert gjeve.
- Det må ligge føre løyve etter jordlova §12 før løyve til oppretting av grunneigedom vert gjeve.
- Det må ligge føre skrifteleg avtale om ein parkeringsrett, frå gbnr 155/10 til den utskilte naustparsellen, før løyve til oppretting av grunneigedom vert gjeve.
- Parkeringsretten, frå gbnr 155/10 til den utskilte naustparsellen, må tinglysast, jf. pbl. §27-4 1. ledd.

### Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

### Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl § 29 (1). 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 høvet til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

### Bortfall av løyve

Vedtaket om dispensasjon er gyldig i 3 år, jf. pbl § 21-9. Fristen kan ikkje forlengast. Det må ligga føre løyve til tiltak etter plan- og bygningslova innan utløp av 3 års fristen for vedtaket.

### Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saksnummer.17/2929

Med helsing

Siril Sylta  
avdelingsleiar

Tone Margrethe Berland Furustøl  
rådgjevar

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

### Kopi til:

Erling Rosnes

Lurevegen 576

5912

SEIM

**Mottakarar:**

Erling Rosnes  
Fylkesmannen i Vestland

Lurevegen 576  
Njøsavegen 2

5912  
6863

SEIM  
LEIKANGER