



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Utval for areal, plan og miljø	
Sakshandsamar:	Miljø og tilsyn	Tone Furustøl
Avgjerslemynde:		Arkivnr.: 23/999 Klassering:

Klage på avslag på søknad om frådeling av naustetomt etter jordlova - gbnr 110/2 Syslak

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen frå tiltakshavar i sak 23/999, datert 06.03.2022, vert ikkje teke til følge.

Vedtaket av 17.02.2023 vert oppretthalden og lyder:

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. jordlova § 12, jf. § 1.

SAKSUTGREIING

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 164/23

Tiltak: Frådeling nausttomt

Søknadstype: Søknad om tiltak

Eigedom: gbnr 110/2

Adresse: Skornesvegen 79, 5955 Lindås

Tiltakshavar/eigar: Atle Herfinn Syslak og Norvald Syslak sidan 07.07.2022

Klagarar: Tiltakshavarane

Saka gjeld klage på delegert vedtak av 17.02.2023 om avslag på søknad om frådeling av naustetomt - gbnr 110/2 Syslak.

Vedtaket av 17.02.2023 har følgjande ordlyd:

«Alver kommune gjev ikkje samtykke til deling av areal med naust som søkt om på gbnr. 110/2 med heimel i jordlova § 12.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.»

Søknaden gjeld naustetomt med eksisterande naust. Tomta er oppgjeve til å vera totalt omlag 120 m². Gbnr 110/2 er registrert med eit areal på om lag 219 daa i matrikkelen. Eigedom er bygd med våningshus, løe, garasje og reiskapshus i tillegg til naustet. Tiltakshavarane har overtatt bruket som arv i 2022. Formålet med søknaden er halda naustet i familien i samband med at ein ønskjer å selja gbnr 110/2. Det har ikkje vore drift på bruket sidan 2004. Bnr. 2 har tilgang til sjø gjennom del i 2 felles opplagsplassar. Det er lagt fram erklæring om gangvegrett over bnr. 3 og rett til parkering på gbnr 110/21. Det er om lag 600

m langs veg og deretter om lag 175 m lags sti fram til naustetomta. Delar av naustet er bygd på nausterett på gbnr 110/3. Dette etter jordskifte i 1987. Frådeling av denne delen er del av søknaden.

I følgje tiltakshavarane, så vil bnr. 2 framleis vil ha tilgang til sjø gjennom del i 2 felles opplagsplassar. Naustet har ikkje vore viktig for ressursgrunnlaget for bruket. Tiltakshavarane er busette i området og dersom ikkje naustet let seg frådele vil ikkje gbnr 110/2 verta seld.

Søknaden om frådeling krev vedtak etter både jordlova og plan- og bygningslova. Søknad om frådeling må vera handsama etter jordlova før den kan verta handsama etter plan- og bygningslova.

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Naustetomt - 5 saker etter plan- og bygningslova (pbl.) og jordlova (jl.)

1. Sak 22/2421 (pbl.),
2. Sak 22/4505 (jl.)
3. Sak 22/7155 (pbl.)
4. Sak 23/999 (jl.)
5. Sak 23/665 (pbl.)

Kronologisk oversikt naustetomt 2022-2023:

20.06.2022	Sak 22/2421	Uttale nr. 1 frå Statsforvaltaren om frådeling av nausttomt etter pbl.
12.07.2022	Sak 22/4505	Avslag på søknad om frådeling av nausttomt etter jl. Ikkje påklaga av tiltakshavarane.
16.08.2022	Sak 22/4505 Sak 22/2421	Saka etter jl. (utsatt klagefrist til klagar) vert trekt av tiltakshavarane etter avslaget frå jl. Saka etter pbl. vert trekt av tiltakshavarane etter avslaget frå jl.
25.11.2022	Sak 22/7155	Avslag på søknad om arealoverføring av nausttomt frå gbnr 110/2 til gbnr 110/19 etter pbl. Ikkje påklaga av tiltakshavarane.
17.02.2023*	Sak 23/999	Avslag på søknad om frådeling etter jl. Påklaga av tiltakshavarane. Skal handsamast av APM den 07.06.2023.
24.02.2023	Sak 23/665	Uttale nr. 2 frå Statsforvaltaren om frådeling av nausttomt etter pbl.
06.03.2023*	Sak 23/999	Klage frå tiltakshavarane på avslag på søknad om frådeling etter jl. – Klagen skal handsamast av APM den 07.06.2023.
10.03.2023	Sak 23/665	Klagarane avventer handsaming av søknad etter pbl. fram til klage etter jl. (sak 23/999) er ferdig handsama.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak av 17.02.2023.

Som part i saka har man klagerett. Vedtaket av 17.02.2023 er sendt ut den 22.02.2023. Klagen er rettidig mottatt (innan rett tid) den 06.03.2023.

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 ikkje sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Planstatus:

Areallet er uregulert og sett av til LNF formål i kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden. – planid: 1263-200810.

Areallet ligg innanfor byggje- og deleforbodet langs sjø etter pbl. § 1-8. Delar av tomte ligg innanfor bandleggingssone H_740, høgspenningsanlegg.

Uttale frå annan styresmakt

Kommunen har avgjermynde etter jordlova. Jordlova krev ikkje at Statsforvaltaren skal ha søknader til uttale. Det er mottatt 2 uttaler frå Statsforvaltaren i høve frådeling etter pbl. Ein forutsetning for kommunen sin handsaming etter jordlova § 12 er at føremålsparagrafen i jordlova § 1, om arealressursar og tenlege bruksstrukturar, vert ivarettatt. Uttalane frå Statsforvaltaren etter pbl. kan gi betre oversikt over omsyn jordlova skal ivareta ved søknad om frådeling av nausttomt frå bruket, jf. forvaltningslova (fvl.) § 17.

Det vert vist til uttale nr. 1 frå Statsforvaltaren om frådeling av nausttomt etter pbl. i sak 22/2421, datert 20.06.2022:

«Det må gjerast ein grundig vurdering om nausttomten er eller kan verte ein ressurs for bruket. Dette må gjerast i eit langtidsperspektiv. Ein frådeling av naustet inneber at naustet vert fritt omsetjeleg, og ein kan risikere at landbrukseigedomen i framtida ikkje vil ha tilgang på eit naust, eller til sjøen i det heile.»

Det vert vist til uttale nr. 2 frå Statsforvaltaren om frådeling av nausttomt etter pbl. i sak 23/665, datert 24.02.2023:

«I kommunens avslag på søknad om frådeling av nausttomt og naust etter jordloven, datert 12.07.2022, står det: «Vi meiner det er tvillaust at tilgangen til eit naust framleis vil vere viktig for det totale ressursgrunnlaget for bruket.» Søkjar er ikkje samd i vurderinga, og viser mellom anna til at landbrukseigedomen framleis vil ha tilgang til sjø gjennom del i to felles opplagsplassar. Søkjar meiner også at naustet ikkje har vore viktig for ressursgrunnlaget for bruket. Statsforvaltaren vurderer at det er uheldig å dele ifrå einaste naust på gardsbruket. Det er uheldig at gardsbruket vil miste denne ressursen. Ein frådeling kan også skape eit press for å oppføre eit nytt naust på gardsbruket. Eit eventuelt nytt naust vil auke nedbygginga av strandsona.»

Frå situasjonsplanen

Frå kommunedelplanen

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

I tillegg til nausttomten har 110/2 tilgang til 2 felles opplagsplasser i vestre Syslakovågen sammen med 5 andre gårdseiendommer på Syslak. Den ene opplagsplassen grenser til nausttomten. Fra gammelt av ble den ene felles opplagsplassen benyttet til fiskeri og det står rester av notbruk på tomten. Denne opplagsplassen er plassert i ytre Syslakovågen pga isforhold i vågen.

Vi mener at 110/2 vil ha god tilkomst til sjø via de to felles opplagsplassene selv om nausttomten blir fraskilt hovedbruket. Dette må tillegges vesentlig større vekt og være avgjørende for at nausttomten kan fradeles og eierskapet overføres eget gårds og

bruksnr. Vi, Norvald og Atle Syslak har arvet 110/2 fra vår mor. For oss og våre familier som er bosatt i området er det svært viktig å kunne overta naustet og få tilgang til sjø siden det er planer om å selge gbnr. 110/2.

Gbnr 110/2 har ikke hatt aktiv gårdsdrift de siste 20 år. Bruket er av en slik størrelse at det kun er egnet som «attåttnæring». Dagens eiere har pr. i dag ingen planer om drift av eiendommen, men det er viktig at jorden blir utnyttet og at eiendommen kommer i aktiv produksjon. Av den grunn er det aktuelt å selge 110/2 når fradeling av nausttomt er avklart.

Avslutning

Basert på ovenstående er det vår vurdering at vilkår for fradeling er oppfylt for omsøkt tiltak. Vi ber derfor Alver kommune om å ta klagen til følge og gjøre om vedtaket slik at det blir gitt samtykke til fradeling av naustomt.»

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

VURDERING

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Saksutgreiing/vurdering:

Saka gjeld søknad om deling av areal på gnr. 110, bnr. 2. Føremålet med søknaden er å halde att nausttomta i samband med arveoppgjer/sal av eigedomen. Søknaden har tidlegare vore handsama og avslegen i sak 22/4505 den 12.07.2022. Det vart gjev utsett klagefrist i saka, men så vart saka trekt og vedtaket vart ikkje klaga på innan fristen. Etter dette vart det søkt om å få overføre naustet til gnr. 110, bnr. 19 som i dag ligg på same eigarhand og slik få delt i frå nausttomta frå bnr. 2 (saman med bnr. 19). Dette vart heller ikkje godkjent (vår uttale av 14.11.22 i sak 22/4947) med bakgrunn i at bnr. 2 og 19 er å sjå på som ei driftseining. I praksis ville denne delinga ha vore eit større inngrep for bnr. 2 enn det som tidlegare vart avsege. Dette då bnr. 19 har 3,4 daa innmarksbeite og 3,9 daa produktiv skog – samla areal 7,3 daa. Heller ikkje dette vedtaket vart klaga på.

Det er no søkt på nytt i høve frådeling av naustet. Søknaden no samsvarar i grove trekk med den opphavslege søknaden som vart avslegen 12.07.22.

Søklar grunngjev delingssøknaden mellom anna med at bnr. 2 framleis vil ha tilgang til sjø då det er 2 felles opplagsplassar for båt. Naustet har, etter søklar si mening, ikkje vore viktig for ressursgrunnlaget til bnr. 2. Om ikkje naustet let seg dele i frå, vil ikkje bnr. 2 verte seld.

Søknaden er vurdert i høve til jordlova § 12 og rundskriv M-2/2021 - Driveplikt, omdisponering og deling frå landbruks og matdepartementet. Grunngjevinga for søknaden er oppgjeve med at dei ynskjer å eige nausttomta/naustet saman. Vidare er det oppgjeve at tomte er ueigna for landbruk/beiteområde. Dette då tomte er av berg som skrår ned mot sjøen og er dels utsprengt i fjell. Det er fleire naust i området og nausttomta vil ikkje vere til sjenanse verken for dei andre nausta eller for felle opplagsplass nordvest for naustet.

Nausttomta ligg som ein eigen parsell i høve resten av eigedomen. Frå tunet på garden er det om lag 650 m langs veg og deretter om lag 175 m langs sti fram til naustet.

Etter § 12 i jordlova skal det ved avgjerd av om samtykke til deling skal gjevast, «leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om

delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova».

Vurderinga i høve landbruksinteressene er tufta på innhaldet i jordlova § 1 (føremålsparagrafen) som har fylgjande ordlyd:

«Jordlova § 1. føremålsparagrafen.

Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltinga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.»

Omgrepet «arealressursane» er sentralt i jordlova § 1 og i § 12. Arealressursane på ein landbrukseigedom femnar om alt som høyrer til den faste eigedomen på eit bruk. Bygningar som høyrer til bruket slik som bustad, stølshus og naust som i dette tilfellet altså fell inn under ressursgrunnlaget til bruket.

Ved spørsmålet om frådelling må ein altså leggje vekt på langt meir enn sjølv arealet naustet står på og kva innverknad ei frådelling får for ressursgrunnlaget på bruket totalt sett og på lang sikt.

Frå gammalt av var kombinasjonsbruk landbruk/fiske vanleg i kystnære strom. Eit naust var slik sett avgjerande viktig for ressursgrunnlaget på bruket. Vi meiner det er tvillaust at tilgangen til eit naust framleis vil vere viktig for det totale ressursgrunnlaget for bruket. Dette taler frå å kome søknaden i møte. Etter kommunen sitt syn kan ikkje tilkomst til sjø gjennom 2 felles opplagsplassar samanliknast med eit naust når ein knyter det opp mot ressursgrunnlaget på bruket.

At det er arvingar som vil overta nausttomta med påståande naust, er eit omsyn kommunen ikkje kan leggje nemneverdig vekt på. Det er bruket sine interesser, både kort- og langsiktig, kommunen skal sikre. Skulle ein dele i frå nausttomta, har ein ingen garanti for at naustet ikkje vert selt i framtida, eventuelt at sjølv bruket vert selt utan nausttomta. Ei frådelling vil, trass i at det per i dag er tenkt å vere i familien sitt eige, såleis redusere, i alle fall på sikt, ressursane på bruket og dermed vera ei driftsmessig dårleg løysing. Slik sett vil framtidige generasjonar sine behov for å ha tilkomst til sjø verta svekka dersom naustet vert frådelt garden.

I høve dagens søknad, kan ikkje kommunen sjå at det er kome fram nye opplysningar i saka og vi ser oss derfor nøydd til å avslå søknaden. Det vil verte høve til å klage i samband med dette vedtaket.»

Vurdering i klageomgangen

Det er ikkje noko nytt i saka.

Kommunedirektøren legg til grunn at saksutgreiinga tydeleggjer at vilkåra for frådelling av naustetomta etter jordlova § 12, jf. § 1, ikkje er stetta. Når lovens vilkår ikkje er oppfylt, så kan det ikkje gis løyve til frådelling.

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.

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 grunngjeven, 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 grunngjevast, 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 vesentlege kostnader til advokat eller utgifter til annan 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.

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost