



ADVOKATFIRMA

Karmøy kommune
Sektor areal- og byggesak
Landbruksavdelingen
Postboks 167
4291 KOPERVIK

hhu@karmoy.kommune.no

DATO: 1. februar 2022
VÅR REF: 3209
E-POST: christine@tpa.no
MOBIL: 90985453
ANSVARLIG
ADVOKAT: Christine Braastad Orre

SUPPLEREDNE MERKNADER - SØKNAD OM DELING - GNR 60 BRN 19 – ILSHAUG 60

Det vises til søknad om fradeling av bolig på gnr 60 bnr 19, sendt 19.02.21. På vegne av tiltakshaver, Ivar Kjell Jakobsen, opprettholdes ønsket om å få behandlet fradelingssøknaden, likevel slik at saksbehandlingen forutsettes å inkorporere supplerende merknader i innværende skriv.

1. Kort om eiendommen

På gnr 60 bnr 19 ligger det totalt tre våningshus, (Ilshaug 60,64 og 68), samt to landbruksgarasjer, ett naust/sjøhus, to sjøhus og en eldre låve. Som det fremgår av den opprinnelige søknaden ønsker grunneier å søke fra det som fremstår å være bolig nr. tre på eiendommen, Ilshaug 60. Totalt areal i fradelingsaken er 3,6 av 460,2 da på nevnte grunneiendom, dog slik at gårdsbruket i sin helhet består av totalt 1033,6 da, fordelt på 43,9 da fulldyrka jord, 7,3 da overflatedyrka jord, 23 da innmarksbeite, 214,2 da produktiv skog, 733,8 da registrert som annet markslag og 11,4 da bebygd areal. Driftssenteret er registrert å være Ilshaug 64, som i dag leies av grunneiers sønn.

Eiendommen ligger i område som etter kommuneplanen er avsatt til LNRF-formål. Fradelingssøknaden må følgelig behandles etter både jordloven og plan- og bygningsloven, hvor en i det følgende knytter særlige bemerkninger til hvert regelsett, før en kort bemerkner forhold ved kommunens saksbehandling og til slutt avslutter med en oppsummerende merknad.

2. Jordloven § 12

Det følger av jordloven § 12 at en deling av eiendom som er eller kan nyttes til jordbruk, krever særlig godkjenning. Bakgrunnen ligger i formålet bak jordloven, som bla. er å sikre matproduserende areal for fremtidige generasjoner.

Inneværende søknad gjelder en allerede oppført bolig, med tilhørende garasje. Det er ment at tomten skal følge naturlig skille mellom allerede opparbeidet hage og driftsareal. Da tomten allerede har et naturlig tun mellom våningshus og garasje, innebærer ikke fradelingen endringer i den etablerte bruken. I så måte er det og et viktig poeng at en fradeling heller ikke reduserer totalen av dyrket eller dyrkbar jord som fortsatt vil ligge til gårdsbruket. Den aktuelle boligparsellen er dessuten plassert et stykke fra de øvrige våningshus og driftsbygninger, og fremstår også av den grunn geografisk godt egnet for fradeling.

Boligen, og den nye adkomst til hovedbruket som vil bli etablert er svært godt tilpasset. Eiendommen ligger nært offentlig vei, slik at en unngår en løsning hvor en vil måtte ta seg gjennom gårdsbruket for å ta seg til den fradelte eiendommen, eller at trafikken til og fra hovedbruket går gjennom den fradelte tomten. I så måte vil heller ikke verken boligeiendommen eller dyr eller drifta av hovedbruket påvirkes negativt av en fradeling som omsøkt. Tvert i mot vil det måtte regnes som en trafikksikkerhetsmessig forbedring at man unngår trafikk gjennom et etablert tun, slik situasjonen er i dag.

En kan heller ikke se at en fradeling vil påføre verken eiendommen eller området drifts- eller miljømessige ulemper. Søknaden må uansett avgjøres etter reelle vurderinger, og kan ikke avslås ut fra faren for evt. uheldige presedensvirkninger alene. Det er denne sides oppfatning at verken dagens eller fremtidig påregnelig jordbruk på eiendommen, er av en slik karakter at det er nærliggende at en naboeiendom vil påføres sjenanse utover det som ligger innenfor den alminnelige tålegrensen etter naboloven. I alle tilfeller vil eier av fradelt bolig være innforstått med boligens plassering og omkringliggende virksomhet. I så måte følger det av lojalitetsplikten i kontraktsforhold at slike potensielle ulemper vil bli klarlagt/opplyst ved evt. eierskifte og dermed ikke være egnet grobunn for en evt. fremtidig konflikt, da dette i all hovedsak vil kunne bøtes for ved en noe lavere markedsverdi. En kan følgelig ikke se at en fradeling av allerede oppført bolig vil medføre slike merulemper at verken drifts- eller miljømessige hensyn skulle tale i mot en deling.

Dertil må det fremheves at det både etter dagens- og etter påregnelig fremtidig drift av gårdsbruket, fremstår overflødig med tre boliger tilknyttet landbrukseiendommen. De to hus som ble oppført i 1996, for utleie til tyske turister, er i dag i bruk som boliger, hvorav driftssenteret enda til er registrert på huset med adresse Ilshaug 64. Det er heller ikke driftsgrunnlag for to såkalte kårboliger, slik at å opprettholde tre boliger på eiendommen i realiteten kun påfører bruket potensielle kostnader i vedlikehold og administrasjon av utleie.

I anledning overnevnte minner en om at Landbruks- og matdepartementet, allerede i skriv av 25.06.2010, tilkjennega et lempeligere syn på fradeling i landbruksområder, med større vekt på bosettingshensyn. Spesifikt for kårboliger ble det sagt: *"Jeg har allerede fremhevet bosettingshensynet som sentralt, og ønsker at det skal gis tillatelse til fradeling av kårbolig ut fra dette hensynet dersom de nærmere forholdene i saken ligger til rette for en slik fradeling. Flere momenter vil da være av betydning i den nærmere vurderingen som må skje på kommunalt nivå. Utgangspunktet er at kårbolig ikke kan fradeles dersom denne er nødvendig av hensyn til driften av eiendommen. Det er i denne sammenheng viktig å minne om den utvikling som har skjedd i landbruket, og der behovet for kårbolig kan synes betraktelig mindre enn tidligere. Drifts- og miljømessige ulemper for resteiendommen og landbruket i området vil også stå sentralt ved vurderingen. Kårbolig som ligger i tunområdet bør normalt ikke fradeles. Dersom kårbolig grenser*



ADVOKATFIRMA

til dyrka jord må det vurderes konkret om en slik fradeling vil medføre drifts- og miljømessige ulemper for landbruket, og om disse er av en slik karakter at deling må nektes."

I forlengelse av dette ble også jordloven § 12 endret den 01.07.2013. Der jordloven tidligere var restriktiv med å tillate fradeling av landbruksjord, er det nå tatt inn i loven at samtykke likevel kan gis om det ivaretar hensynet til bosettingen i området.

I departementets rundskriv M-1/13, oppdatert november 2016, ble lovendringen kommentert på følgende måte: *"De nye reglene gir økt lokalt handlingsrom til kommunen, og de skal gjøre det enklere å dele fra dersom søknaden gjelder fradeling til tilleggsjord eller bosetting."* Videre heter det: *"Fjerde ledd åpner for at en kan gå lenger i å tillate fradeling til boligformål enn tidligere. Regelen er ment å gjelde hensynet til bosetting generelt, ikke bare hensynet til bosetting på landbrukseiendommer. Det kan være aktuelt å fradele en tomt med eksisterende våningshus eller kårbolig som ikke trengs på gården fordi den vil kunne nyttes til bolig av andre."* Synspunktet er opprettholdt i gjeldende rundskriv, M-2/2021 – Driveplikt, omdisponering og deling, hvor det heter: *"Fjerde ledd er ment å gjelde hensynet til bosetting mer generelt, ikke bare hensynet til bosetting på landbrukseiendommer. Det kan være aktuelt å fradele en tomt med eksisterende våningshus eller kårbolig som ikke trengs på gården, fordi den vil kunne nyttes til bolig av andre. Det kan også være aktuelt å dele fra tomt uten bygning til boligformål. Fradelingen kan gjelde både større og mindre tomter."*

Det er denne sides syn at nettopp inneværende eiendom ligge særlig godt til rette for å kunne fradeles ut i fra hensynet til bosetting, jf. jordloven § 12, 4. ledd. Nettopp det at huset ligger for seg selv, utenom gårdstunet og at tomten er naturlig avgrenset og ikke synes å ligge slik til at den vil utgjøre noen begrensning på landbruksdriften i nærområdet, bør veie tungt i vurderingen.

I samme anledning vises til at saksbehandler har skissert for tiltakshaver en løsning hvor det kan søkes om fradeling av nr. 64, fremfor nr. 60. Slik denne side ser det synliggjør saksbehandlers henstilling at det *vil* kunne aksepteres en fradeling av våningshus fra eiendommen, dog slik at grunneier, slik vist til overfor, ikke kan se at en fradeling av nr. 64 skal gi en *"mer landbruksfaglig akseptabel løsning"*, et synspunkt som heller ikke fremstår å være begrunnet. Dertil tør en bemerke at det er særlig fremhevet i overnevnte rundskriv at vurderingen av hva som vil være en driftsmessig god løsning ikke er knyttet til hva som evt. vil være den *beste* løsningen, men at det er tilstrekkelig at løsningen er god.

En registrerer for øvrig til at kommunen synes å ha innvendinger mot parsellens størrelse. Grunneier har forsøk å se på alternativer, men omsøkte tiltak følger det som fremstår å være naturlig arrondering av eiendommen, og dermed også den grensen som synes naturlig for både for tomten og resterende driftsareal. I så måte er det heller ikke grunnlag for å hevde at en fradeling vil skape uheldig presedens, da det er de særlige forholdene i hver sak som må vurderes som grunnlag for den tillatelsen som blir gitt.

Kort oppsummert anføres at omsøkte deling ikke medfører slike driftsmessige ulemper for eiendommen at deling må avslås etter jordlovens § 12, og i alle tilfelle at hensynet til bosetting vil tale for at fradeling bør tillates, når driften av gårdsbruket også er uavhengig av denne.

3. Plan og bygningsloven

Som nevnt ligger eiendommen i område som etter kommuneplanen er avsatt til LNRF-formål, hvilket tilsier at en fradeling betinges av dispensasjon for fradeling til boligformål. Dertil ligger omsøkte tiltak nærmere sjø enn 100 m jf. pbl § 1-8.

a. Ad. dispensasjon fra arealformål

Areal innenfor LNRF-områder, er ment til bruk til landbruks-, natur og friluftsmål, eller som det heter i kommuneplanens arealdel; "*nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.*" En fradeling til boligformål ligger ikke innenfor formålet så lenge det, som her, ikke er behov for flere boliger for å ivareta og drifte landbrukseiendommen. Ut ifra eiendommens størrelse og verken nåværende eller påregnelig drift kan en likevel ikke på noen måte se at det er behov for tre boliger på bruket. An denne grunn søkes følgelig om at det dispenseres fra formålet.

Foruten de momenter som er listet opp i søknad fra sivilagronom Alne, vil en vise til pbl § 11-7 pkt. 5, hvor det heter at man inn under arealformålet LNRF, kan tillate "*areal for spredt bolig-, [...] bebyggelse mv., jf. § 11-11 nr. 2*". Slik åpning for spredt boligbebyggelse er også gitt i gjeldende bestemmelser til kommuneplanens arealdel, hvor det heter: "*Eksisterende bebygde bolig- og fritidseiendommer i LNF-områdene er å anse som eiendommer der spredt utbygging er tillatt jf. Pbl § 11-7 nr. 5 b.*" Selv om omsøkte eiendom isolert sett er en landbrukseiendom, er det svært mange frittliggende boligeiendommer i området, som tilsier at eiendommen ligger i et område som må vurderes til å åpne for spredt boligbebyggelse. I så måte er det vanskelig å hevde at en fradeling til spredt boligformål, som arealplanen allerede åpner for å tillate, vil være i strid med hensynene bak LNRF-formålet.

Det fremheves særlig at eiendommen ikke ligger innenfor område med hensynsone verdifullt kulturlandskap. Dertil er det et vesentlig moment, som allerede fremhevet under vurderingene bak jordloven § 12, at tilkomsten til den fradelte parsellen ikke vil påvirke driften av eiendommen, samtidig som at en fradeling heller ikke vil båndlegge dyrkede arealer. Tomten rundt boligen er videre naturlig avgrenset med opparbeidet hekk, hage og kantareal, som gjør parsellen egnet for fradeling. Som det og er fremhevet i oversendelsesbrevet fra kommunen til høringsinstansene må det og vektlegges at en evt. dispensasjon til fradeling *ikke* er vurdert til å være i konflikt med vedtatte strategier for jordvern.

Basert på overnevnte anføres følgelig at fradelingssøknaden må vurderes med vekt på hensynet til spredt boligbebyggelse. Særlig må det fremheves at en deling som omsøkt sikrer en forsvarlig ivaretagelse av både arealmessige og samfunnsmessige hensyn, hvor behovet for økt bosetting i kommunen ivaretas uten verken fortetting eller nedbygging av landbruksjord. I så måte er det denne sides syn at hensynene bak LNRF-formålet ikke vesentlig tilsidesettes ved en fradeling. Dertil må fordelene ved å gi samtykke til deling vurderes større enn ulempene, i det en i innværende sak ivaretar ønsket om bosetting, samtidig som en skjermer driftsgrunnlaget for gården.



b. Hensynet til 100-m beltet

Statsforvalteren skriver i sin uttalelse av 9.12.21, at den omsøkte boligeiendommen ligger innenfor 100 m beltet, og derfor "krever [...] dispensasjon fra det generelle bygge- og deleforbudet langs sjø, jf. pbl. § 1-8, 2. ledd."

Fra denne side vises til at det følger av pbl § 1-8, 3 ledd at forbudet gjelder "så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan". Etter gjeldende bestemmelser til kommuneplanens arealdel, synes det å være oppstilt en egen byggegrense 50 m fra sjø, hvor det særlig vises til pkt 8,1 litra a, hvor det heter "Bebyggelse med tilhørende innhegning kan ikke oppføres nærmere sjø enn 50 meter. Areal for nye boligtomter kan ikke fradeles nærmere enn 50 meter fra sjø." Avstandskravet er således ivaretatt, da ingen deler av den nyopprettede eiendom vil komme innenfor 50 m. fra sjø.

For det tilfelle kommunen likevel ikke er enig i denne vurderingen vises i alle tilfelle til at eiendommen allerede er bebyggt, og at det ikke er påregnelig med ytterligere tiltak på denne. I så måte vil ikke en fradeling av omsøkte parsell påvirke de hensyn til natur- og kulturmiljø som bygge- og delingsforbudet ellers er ment å ivareta. Når også retningslinjene i kommuneplanen åpner for fradeling utenfor 50 m underbygger dette at en dispensasjon med hensyn til bosettingsformål, bør kunne gis i innværende sak.

4. Særlig om kommunens saksbehandling

En registrerer, etter at søknaden ble sendt, at saksbehandler har innhentet uttalelse fra grunneiers sønn, som pr. i dag bor på gården.

Innledningsvis ber en opplyst årsaken til dette da sønnen ikke antas å ha klagerett i kraft av sin odelsrett alene, i det fradelingen ikke medfører at eiendommen mister sin karakter av å være odelseiendom, samtidig som sønnen ei heller er å anse som verken nabo eller gjenboer som tiltakshaver er pålagt å varsle, jf. pbl. § 21-3. At sønnen *leier* et av de tre våningshusene på gården skal ikke ha betydning i denne forbindelse. Tvert imot underbygger dette kun etter vårt syn nettopp at driftsgrunnlaget *ikke* er avhengig av den tredje boligen på eiendommen. En fradeling som grunneier ønsker, vil derimot kunne sikre en raskere overføring av hovedbruket til sønnen, og dermed sikre hans muligheter til fortsatt drift og utvikling av gården.

5. Oppsummering

Fra denne side er det ikke bestridt at en fradeling av eiendommen krever dispensasjon fra plan- og bygningsloven, samt godkjenning etter jordloven § 12. Det er likevel denne sides syn at en bred vurdering av dagens og påregnelig fremtidig bruk av eiendommen, vil vise at de særlige forhold som er fremhevet ved innværende eiendom er i kjerneområdet for de føringer departementet har kommet med til fordel for aksept for fradeling og spredt boligbebyggelse i LNRF-områder. En fradeling av omsøkte parsell vil verken bidra til mer nedbygging av jordbruksareal eller utgjøre noen hindring for landbruksdriften i området. Bosettingshensynet bør følgelig veie tungt i vurderingen etter jordloven, samt i dispensasjonsvurderingen etter plan- og bygningsloven. Hva gjelder sistnevnte vurdering anføres særlig at en fradeling ikke vil tilsidesette hensynene bak LNRF-formålet, og samtidig at fordelene med dispensasjon i innværende sak må anses å være større enn ulempene. En tør følgelig be om at kommunen ser med velvilje på innsendte søknad.



ADVOKATFIRMA

Med vennlig hilsen
TP Advokatfirma

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'C. Braastad Orre', written in a cursive style.

for

Christine Braastad Orre
advokat/partner