



Ivar Kjell Jakobsen

Ilshaug 60

4250 KOPERVIK

Dato: 21.03.2022

Dokumentnummer: 21/11741-1

Deres referanse: 2022/2

Saksbehandler: Helge Hustoft

Gnr. 60, bnr. 19 - Avslag, fradeling våningshus etter jordloven

behandling etter Jordloven

Saken er behandlet som delegert sak nr. 459/22

VEDTAK

I medhold av § 12 i Jordloven, avslås fradeling av våningshus med tun, hage og landbruksgarasje fra gnr. 60 bnr. 19 - slik det fremgår av kartet, jfr. landbruksfaglig utredning og vurdering av saken.

Sektor areal og byggesak, landbruksavdelingen behandlet denne sak etter myndighet tildelt avdelingen.

Med hilsen

Britt Johnsen Pedersen
avdelingsleder landbruk

Helge Hustoft
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

| | | | |
|-----------------------------|----------------------|------|-----------|
| Magnus Jakobsen | Ilshaug 64 | 4250 | Kopervik |
| Rogaland fylkeskommune | Postboks 130 Sentrum | 4001 | Stavanger |
| Statsforvalteren i Rogaland | Postboks 59 Sentrum | 4001 | Stavanger |
| Tp Advokatfirma DA | Vågsgata 42 | 4306 | Sandnes |

Vedlegg:

1. Gårdskart naturmangfold og kulturminne, gnr./bnr. 60/19.
2. Gårdskart detalj, Markslag omsøkte parsell.
3. Uttale fra SFR.
4. Dispensasjonssøknad med begrunnelse fra konsulent.
5. Ortofoto 2017 (brukets bygninger).
6. Kartutskrift, naturmangfold og kulturminne.
7. Uttale fra RFSK.
8. Oversiktskart boligområde.
9. Supplerende merknader.
10. Kommentarer til omsøkte deling.
11. Gårdskart, detalj gnr. 63 bnr. 25.

SUPPLERENDE ADVOKATMERKNAD OM KOMMUNENS SAKSBEHANDLING OG SØNNENS KLAGERETT

Advokat Braastad Orre fremhever i sine supplerende merknader at grunneiers sønn ikke antas å ha klagerett i kraft av sin odelsrett alene – samt at sønnen etter pbl. § 21-3 verken er nabo eller gjenboer som tiltakshaver er pålagt å varsle. Det anmodes deretter om kommunens begrunnelse for at sønnen er informert og har fått anledning til å komme med innspill til at det søkes om fradeling – se vedl. 9; side 5/6.

Landbruksmyndigheten mener at advokatens lovmessige henvisninger til odelslov og pbl.¹ § 21-3 må anses som en «juridisk kortslutning». Dette fordi hvorvidt noen er part (og har klagerett eller ikke), reguleres av fvl.². I fvl. § 2 bokstav e står det følgende om definisjonen av partsbegrepet: «*person som en avgjørelse retter seg mot eller som saken ellers direkte gjelder*». Det er derfor uomtvistelig slik at sønnen som siden år 2016 har drevet landbruksdrift og leiet bosted på bruket, får sine interesser direkte berørt. Følgelig er han part i saken. I forbindelse med forberedende saksbehandling og gjennomføring av rutiner for kontroll og sjekk av evt. mangler, ble derfor sønnen informert om mottatt delingssøknad. På eget initiativ sendte han inn kommentarer til omsøkte deling – se vedl. 10.

SAKSFREMSTILLING:

Ivar Kjell Jakobsen søker om å dele fra våningshuset på sin landbrukseiendom med gnr./bnr. 60/19. Omsøkte boligparsell med landbruksgarasje vises på markslag gårdskart detalj – se vedl. 2. Generasjonsskifte til søkers sønn er bakgrunnen for søknaden (se vedl. 4). Supplerende merknader fra advokat Braastad Orre er mottatt (se vedl. 9). Dispensasjon og deling etter pbl. behandles i separat delegert sak nr. 149/22. SFR³ har gitt uttale til dispensasjon etter pbl. (se vedl. 3) – hvor det også er momenter som skal vurderes etter bestemmelsene i jordloven (jl⁴).

Kommuneplan:

Landbruks-, Natur- og Friluftsområde, (LNF).

Reguleringsplan:

Ikke regulert.

Om eiendommen:

Driftsenheten består av gnr. 60 bnr. 12, 19, 45, 49, 63 og 165 – samt gnr. 63 bnr. 7 og 25. Den har et totalareal på 1033,6 da – hvorav 74,2 da er jordbruksareal. Nærmere detaljer om arealer og teiger vises på gårdskartet (vedl. 1). Driftssenteret er i driftsbygningen på gnr. 60 bnr. 19 – se gårdskart (vedl. 1 og 11). Følgende bygninger er registrert i web-matrikkel: våningshus (gnr./bnr. 60/19) - opprinnelig fra år 1974 (tilbygg/oppgradering i 1995), landbruksgarasje (fra år 2000), bolighus med garasje (gnr./bnr. 63/25), driftsbygning, 2 fritidsboliger (tatt i bruk i år 1997) og et naust/sjøhus. Garasje (tatt i bruk i år 2000) tilhører en av de registrerte fritidsboligene. Fritidsboligene ble godkjent oppført for utleie i forbindelse med gårdsturisme. Siden 2016 har søkers sønn søkt om tilskudd, og drevet landbruksdriften – som er basert på sau. Sønnen med familie har sitt bosted i fritidsbolig med adresse Ilshaug 64.

Omsøkte parsell som søkes fradelt

Søknaden beskriver at parsellen er 3663 m². Parsellen har et bolighus og en landbruksgarasje (se vedl.; 2 og 5).

Referanser

Faktaopplysningene om eiendommen(-e) er hentet fra kommunens digitale kartverk (GISLINE-Innsyn) og digital WEB-matrikkel, Landbrukets informasjonsbase (LIB) og gårdskart fra NIBIO⁵.

VURDERING:

VURDERING ETTER LOV OM FORVALTNING AV NATURENS MANGFOLD:

Etter søk i den nettbaserte kilden «*miljostatus.no*» er det ikke funnet registreringer som tilsier at omsøkte deling får noen betydning for naturmangfoldet (se vedl. 6). I rapporten «*Kulturlandskap og biologisk mangfold*

¹ Pbl. – Plan- og bygningsloven.

² Fvl. – Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven).

³ SFR – Statsforvalteren i Rogaland.

⁴ Jl. – Jordloven.

⁵ NIBIO – Norsk Institutt for bioøkonomi

på Haugalandet» av Anders Lundberg⁶ er området Sørstokke – Nordstokke omtalt. Hverken innenfor eller nær omsøkte parsell er det i denne beskrevet noe verdifullt naturmangfold. Heller ikke fremkommer det i gårdskartet (se vedl. 1) eller på annen måte opplysninger som skulle tilsi at naturmangfoldet blir berørt. Det er derfor ikke er grunnlag for ytterligere vurderinger etter de miljørettslige prinsippene i nml. § 8 t.o.m. § 12.

VURDERING AV KULTURMINNER

I gårdskartet er det ikke registrert kulturminne innenfor eller nær omsøkte parsell (se vedl. 1). RFSK⁷ har ikke merknader til fradelingen, men fremhever at eventuelle funn ved gjennomføringen av arbeid i bakken på eiendommen straks skal varsles til dem. Da skal arbeidet straks stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert funne – jfr. Lov om kulturminne § 8, 2. ledd (se vedl. 7). Landbruksmyndigheten kan derfor ikke se at kulturminnehensyn er til hinder for omsøkte fradeling.

VURDERING ETTER JORDLOVEN (JL.):

Det vises til gårdskart for hele driftsenheten - samt markslag detalj gårdskart, og konstaterer at berørt eiendom «.. er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk » - jf. jl. § 12 første ledd, første punktum. Landbrukseiendom med beliggenhet i LNF-området, omfattes av forannevnte paragraf.

OMDISPONERING

I brev av 8.3.2016 fra LMD⁸ fremheves viktigheten av at kommuner og fylkeskommuner i sin forvaltning følger opp Stortingets vedtatte nasjonale jordvernstrategi og dens mål. Det fremheves at statsforvalterne må bidra med rettledning og formidling av statlige interesser knyttet til jordvernet. Det er også vedtatt en fylkeskommunal og en kommunal jordvernstrategi.

Dersom deling medfører at dyrka eller dyrkbar jord skal tas i bruk til formål som gjør den uegnet for jordbruksproduksjon i fremtiden, er det i jl. § 12 annet ledd et krav om at tillatelse til omdisponering etter jl. § 9 må være gitt før delingstillatelse kan gis. Det fremgår av markslag i gårdskart detalj og flyfoto at omsøkte boligparsell ikke omfatter dyrket jord, men bare noe helt marginalt innmarksbeite og skogareal (se vedl. 2 og 5). Tillatelse til omdisponering blir derfor ikke vurdert nærmere fordi det ikke er nødvendig med eget vedtak angående dette (jf. M-1/2013 – pkt. 8.2). Fradelingen er derfor ikke i strid med jordvernet.

DELING ETTER JORDLOVEN

Ved avgjørelsen om delingstillatelse skal det vektlegges om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket (jfr. jl. §12).

I vurderingen inngår blant annet

- hensynet til vern av arealressursene
- om delingen fører til en god driftsmessig løsning
- eventuelle ulemper for drift og miljø
- ivaretagelse av bosettingen i området
- andre faktorer som er innenfor formålet med jordloven

Delingstillatelse kan gis med vilkår som er nødvendige av hensyn til de formål jordloven skal fremme (etter jl. § 12, femte ledd).

Momenter i begrunnelse fra konsulent - som nå vurderes etter jl.

1. Omsøkte er bolighus nr. 3 på landbrukseiendom – og det er derfor ikke driftsmessig behov for omsøkte bolighus.
2. Fradeling er nødvendig for å gjennomføre eierskifte til sønnen.
3. Sønnen har bosted med adresse Ilshaug 64 – som er registrert til å være bolig nr. 1 på eiendommen.
4. Fradeling vil ikke hindre adkomsten til landbrukseiendommen fordi deler av vegen skal legges nord for omsøkte parsell.

For nærmere detaljer viser landbruksmyndigheten til begrunnelsen – se vedl. 4; side 3 og 4.

⁶ Kulturlandskap og biologisk mangfold på Haugalandet – ISSN-nr. 0802-8427 (des.-10).

⁷ RFSK – Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv.

⁸ LMD: Landbruks- og Matdepartementet.

Momenter i advokatens supplerende merknader – som vurderes etter jl.

1. Faren for evt. uheldig presederende virkning kan ikke alene være avslagsgrunn.
2. Lojalitetsplikten i kontraktsforhold medfører at det ved fremtidig eierskifte må informeres om potensielle ulemper av tilgrensende landbruksdrift. Slik vil potensialet for evt. fremtidig konflikt avbøtes.
3. Fradeling medfører ikke konflikt med vedtatte strategier for jordvern.
4. Lovendring 1. juli 2013 gjør at delingstillatelse iht.⁹ § 12, 4. ledd kan gis av hensyn til områdets bosetting.
5. Driftssenteret er registrert på Ilshaug 64 (sønnens bolig) – ikke på omsøkte bolighus (Ilshaug 60).
6. Det er ikke driftsgrunnlag for tre bolighus fordi dette påfører bruket potensielle kostnader til vedlikehold og administrasjon av utleie.

Delingsmyndigheten kan for øvrig ikke se at det i supplerende merknader fra advokat Braastad Orre fremkommer nye/andre relevante momenter som ikke omtales under begrunnelsen fra konsulent. For nærmere detaljer vises det til vedl. 9.

Oppsummering av momenter i frarådingen til SFR – som vurderes etter jl.

1. Nærhet til dyrket mark gjør det påregnelig at det over tid kan oppstå konflikter mellom landbruks- og boliginteressene. Dette fordi det er påregnelig med fremtidig eierskifte til noen uten tilknytning til- eller forståelse for landbruksdrift, og da kan de bli konflikter knyttet til støv, støv, lukt og annet.
2. Kommunen har over tid en del gårdshusbaserte delingssaker som gjør at hensynet til uheldig presedens særlig må vektlegges. Dette må medføre restriktiv delingspraksis for å unngå uheldig fragmentering av selvstendige boligeiendommer i landbruksområdene.

Kommunal landbruksmyndighet viser til uttalen for nærmere detaljer (vedl. 7).

Hensyn knyttet til bosetting.

Området Sørstokke – Nordstokke – hvor landbrukseiendommen ligger, har ingen «fraflyttingsproblemer». Dette fordi omsøkte boligparsell på kartet ligger ca. 1 km. fra et stort regulert boligfelt på Midtstokke sør – hvor det fremdeles er mye ubebygget boligareal (se vedl.8). Saken har derfor ikke har andre samfunnsmessige bosettingshensyn enn de som er direkte knyttet til berørt bruk. Argumentasjon under pkt. 5 av de supplerende merknadene - knyttet til bosettingshensyn i området, har derfor ingen vekt.

Det vises til faktafremstillingen for eiendommen, og konstaterer at begrunnelsen under pkt. 1 og 3 ikke er riktig. Faktum er at søker har sitt bosted i det som må regnes til å være våningshuset på driftsenheten, og søkers sønn har sitt bosted i registrert fritidsbolig. Denne har slik standard at han (og familien) siden 2016 har brukt denne som helårsbolig. Begrunnelsens argumentasjon under pkt. 1 og 3 har derfor ikke vekt.

Fradeling av det som pr. nå er driftsenhetens våningshus vil være svært uheldig for driftsenhetens boligbehov ved et fremtidig generasjonsbasert eierskifte. Dette fordi enheten da bare vil ha igjen nåværende kårbolig (gnr./bnr. 63/25) – som da vil fungere som våningshus. Ny eier vil få boplikt på bruket og forrige eier vil (ved generasjonsskifte) også ha behov for å kunne bo der man har sitt bosted. Fremtidig eierskifte medfører derfor behov for to helårs bolighus. Begrunnelsens argumentasjon under pkt. 2 angående at fradeling er nødvendig for å kunne gjennomføre eierskifte til sønnen, kan derfor ikke vektlegges.

Landbruksmyndigheten fremhever at det vil skape svært uheldig presedens dersom man tillater at brukets våningshus tillates fradelt. SFR fremhever også dette i sin fraråding – se pkt. 2. Argumentet under pkt. 1 av supplerende merknader, kan derfor ikke vektlegges. Hensynet til potensial for uheldig presedens må derfor gis stor vekt.

Hensynet til tjenlig og variert bruksstruktur.

I «praktiseringsrundskrivet»¹⁰ fremheves det blant annet at kommunen ved behandling av deling av landbrukseiendom må ta hensyn til nasjonale føringer knyttet til en tjenlig og variert bruksstruktur (se pkt. 3.1., 7.1. m.fl. i rundskrivet). Karmøy kommune må etter kommunens mening regnes å være «*sentrale strøk hvor det er viktig å sikre et sterkt jordvern og rasjonelle landbrukseiendommer*» (jf. M-1/2013 – pkt. 8.3.4). Omsøkte fradeling vil ikke medføre noen konsekvenser for bruksstrukturen. Derfor gjøres det ingen nærmere vurdering av dette i denne saken.

⁹ Iht. – I henhold til.

¹⁰ Rundskriv M-1/2013 pr. 15. sept.-13.

Vern av arealressursene.

Begrepet «arealressurser» omfatter i jordlovens forstand driftsenhetens ulike ressurser som består av jord, skog, bygninger eller rettigheter (jf. jl. § 1). Dette gjelder også ressurser som kan komme til nytte i forbindelse med virksomhet som naturlig grenser til landbruk; eksempelvis turisme eller annen tilleggsnæring (jf. M-1/2013, pkt. 8.3.2.). Som tidligere omtalt under omdisponering, vil fradeling av omsøkte boligparsell ikke medføre omdisponering av jordbruksareal. Den kommer derfor ikke i konflikt med nasjonal, fylkeskommunal eller vedtatt kommunal jordvernstrategi. Arealmessig blir det derfor ingen ressursreduksjon for omsøkte landbrukseiendom. Således må pkt. 3 i de supplerende merknadene vektlegges.

Omsøkte våningshus og landbruksgarasje utgjør en betydelig del av ressursgrunnlaget på omsøkte driftsenhet. Landbruksmyndigheten mener derfor at fradeling er i strid med det å verne om eiendommens totale ressursgrunnlag.

Driftsmessige konsekvenser for landbruket.

«Praktiseringsrundskrivet» fremhever at dersom hensynet til; vern av arealressursene, om delingen fører til en driftsmessig god løsning, og om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper, ikke taler mot deling – så skal tillatelse gis (jfr. pkt. 8.3.2 i rundskrivet).

Argumentasjonen under pkt. 2 av de supplerende merknadene knytter seg til informasjonsplikt om landbruksulempene ved eierskifte til ny boligeier. Dette vurderes som et privatrettslig kontraktsmessig forhold som faller utenfor de lovmessige rammene for deling etter jl. Følgelig har dette ingen vekt.

Etter fradeling vil boligeiendommen bli en selvstendige fritt omsettelig eiendom. I vest vil den grense direkte til fulldyrket jordbruksareal – og i øst mot innmarksbeite (se vedl. 2). Grensene rundt parsellen følger det som vurderes som naturlig forløp mellom hage/tun og dyrket mark (se vedl. 5). Nærheten til fulldyrket jord vurderes til å ha potensial for langsiktige driftsmessige ulemper. Interessesmotsetninger kan oppstå mellom bolig og landbruk. Fordi det over tid er påregnelig med eier uten forståelse for landbruksdrift må dette vektlegges. Da kan konflikt oppstå blant annet knyttet til lukt ved spredning av husdyrgjødsel, støy knyttet til beitedyr, støy fra maskinell drift av arealene til ulike tider på døgnet o.l. I sin fraråding fremhever SFR også potensialet for driftsmessige vanskeligheter knyttet til nærheten mot boligeiendom (se pkt. 1 i oppsummering av frarådingen).

Omlegging av adkomstvegen til den vest- og nordlige parsellgrensen, vil medføre at landbrukstrafikken ikke går direkte gjennom omsøkte boligparsell. Etter landbruksmyndighetens vurdering vil dette likevel ikke i vesentlig grad redusere potensialet for driftsulempene som følge av et fremtidig eierskifte med nye eier uten landbruksforståelse på boligeiendommen. Begrunnelse under pkt. 4 kan derfor ikke gis stor vekt i den helhetlige driftsmessige vurderingen.

Driftssenteret er knyttet til driftsbygningen på gnr./bnr. 60/19, og har ikke noe eget husnummer. Driftsbygningen har heller ikke beliggenhet nær bolighusene eller fritidsboligene – se vedl. 1. Pkt. 6 i de supplerende merknadene – hvor registrert bostedsadresse knyttes til sted for driftssenter, kan derfor ikke gis noen vekt.

Når det gjelder pkt. 6 av de supplerende merknadene, har landbruksmyndigheten i sine forutgående vurderinger knyttet til bolig og bosetting fastslått at driftsenheten ikke har 3 men 2 registrerte bolighus pr. dato. I en overgangsperiode på landbrukseiendom med to helårs bolighus kan det på generelt grunnlag være slik at det ikke er behov for kårbolig. Dette fordi foreldregenerasjonen ikke lenger har sitt bosted i denne. Da er det helt vanlig at man for å ivareta vedlikeholdsbehov eksempelvis avtaler at familie kan bruke kårboligen. Man kan også av og til i en slik mellomperiode leie den ut. Følgelig kan denne supplerende argumentasjonen knyttet til kostnader til administrasjon og vedlikehold ikke vektlegges for at fradeling bør tillates.

KONKLUSJON:

Landbruksmyndigheten legger stor vekt på uheldige følger knyttet til; boligbehov ved fremtidig eierskifte, reduksjon av brukets ressursgrunnlag, potensialet for driftsulempene og hensynet til presedens. Totaliteten av dette har betydelig større vekt enn at fradelingen ikke er i strid med nasjonal, fylkeskommunal og kommunal jordvernstrategi. Omsøkte fradeling må derfor avslås ut fra en landbruksmessig totalvurdering.

Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

| | |
|--|---|
| Klagefrist | Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes. |
| Innhold i klagen | Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet. |
| Hvem sender du klagen til? | Klagen sender du på e-post til post@karmoy.kommune.no eller i brev til Karmøy kommune, sektor areal- og byggesak Landbruksavdelingen, Rådhuset, postboks 167, 4291 KOPERVIK. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak. |
| Klageinstans | Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens formannskap eller klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er. |
| Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning | Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers. |
| Kostnadene med klagesaken | Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg. |
| Klage til sivilombudsmannen | Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen. |