



Gerd Matland Lohne

Dato: 19.05.2022

Veldevegen 61

Dokumentnummer: 21/4416-5

4262 AVALDSNES

Deres referanse:

Saksbehandler: Helge Hustoft

Gnr. 87, bnr. 5 - Avslag, fradeling av bolighus etter jordloven

Saken er behandlet som delegert sak nr. 781/22

VEDTAK

I medhold av § 12 i Jordloven, avslås fradeling av våningshus med tun og hage fra gnr./bnr. 87/5 - slik det fremgår av markslagskartet, jfr. landbruksfaglig utredning og vurdering av saken.

Sektor areal og byggesak – landbruksavdelingen, behandlet denne sak etter myndighet tildelt sektoren. Klagefristen begynner å løpe fra vedtaksdato.

Med hilsen

Britt J. Pedersen
avd. leder, landbruk

Helge Hustoft
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER
Statsforvaltaren i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER

Vedlegg:

1. Gårdskart 12. mai 2022 - med kulturminne og naturmangfold
2. Markslagskart Oversikt 12.05.22
3. Redegjørelse fra søker
4. Uttale fra Statsforvalteren i Rogaland
5. Uttale fra Rogaland fylkeskommune
6. Oversiktskart med kom.plan 13.05.22
7. Flyfoto 28.05.2021
8. Følgebrev fra konsulent.

SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM GNR/BNR 87/5

SAKSFREMSTILLING

Gerd Matland Lohne søker om å dele en ca. 2000 m² med påstående bolighus fra landbrukseiendom med gnr. 87 bnr. 5 (se vedl. 1). Det er i følgebrev fra konsulent opplyst at søker overtok landbrukseiendommen fra sin mor i februar 2021, og at eiendommen ikke har bruk for 3 bolighus – se vedl. 8. Derfor beskrives det at formålet med søknaden er å dele fra landbrukseiendommens nåværende våningshus, og tilføre eiendommen et annet bolighus med garasje (gnr./bnr. 87/15,39). Konsulent informerer om at søkers ektefelle (Thor Otto Lohne) ble eier av denne boligeiendommen i mars 2021 (se vedl. 2 og 3). Det søkes også om å dele fra en kai med beliggenhet i område hvor arealene er regulert til andre formål enn landbruk. Sistnevnte deling faller utenfor jordlovens virkeområde (jfr. jl. § 2 a), og kaien behandles derfor ikke i denne saken. Omsøkte våningshus vises på markslagskart – se vedl. 2. I separat delegert sak nr. 781/22 behandles dispensasjon og fradeling etter pbl.¹. Denne behandlingen er av fradeling etter bestemmelsene i jl.

PLANGRUNNLAG

- Plantype: Kommuneplan.
- Planformål: LNF – Landbruks-, Natur- og Friluftformål.

Om eiendommen:

Driftsenheten består av gnr. 86 bnr. 4 – samt gnr. 87 bnr. 4 og 5. Den har et totalareal på 106,4 da – hvorav 98,2 da er jordbruksareal. Nærmere detaljer om arealer og teiger vises på gårdskartet (vedl. 1). Følgende bygninger er registrert i web-matrikkel: våningshus (opprinnelig fra år 1926), garasje, eldre driftsbygning, et annet landbruksbygg og omsøkte bolighus. Det har siden 1994 ikke vært selvstendig drift på enheten, og det ble i 2021 inngått ny forpaktningssavtale – hvor driftsbygning og alt jordbruksareal er leid bort til aktiv bonde. Kommuneplangrensen mellom område for LNF og tjenesteyting deler driftsenhetens gårdstun i to – hvor driftsbygningene ligger i LNF (se vedl. 6). Våningshusets beliggenhet er derfor i kommuneplanområde avsatt til annet enn landbruk.

Omsøkte parsell som søkes fradelt

Bolighuset ble i 1985 oppført som hus nr. 2 på bruket. Innenfor omsøkte parsell på ca. 2000 m² er det et også et areal som på markslagskartet er oppmålt til ca. 350 m² innmarksbeite – se vedl. 2.

Referanser

Faktaopplysningene om eiendommen(-e) er hentet fra kommunens digitale kartverk (GISLINE-Innsyn) og digital WEB-matrikkel, Landbrukets informasjonsbase (LIB) og gårdskart fra NIBIO².

UTTALE FRA SEKTORMYNDIGHETER

SFR³ legger i sin uttale avgjørende vekt på økt fragmentering i LNF-området, og fraråder derfor dispensasjon etter pbl. – se vedl. 4. Landbruksmyndigheten er i ettertid kjent med at driftsenheten (landbrukseiendommen) har to bolighus – ikke tre, som det er beskrevet fra konsulent (se vedl. 8). Fordi frarådingen er knyttet til fragmentering, kan en ikke se at feil ved oversendelse for uttale får noen betydning for den frarådingen som SFR har gitt. Videre behandling baseres på dette faktum.

RFSK⁴ har ingen merknader til fradelingen – se vedl. 5.

¹ Pbl. – Plan- og bygningsloven.

² NIBIO – Norsk Institutt for bioøkonomi

³ SFR – Statsforvalteren i Rogaland.

⁴ RFSK – Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv.

VURDERING:

NATURMANGFOLDET:

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. 1). I rapporten «*Kulturlandskap og biologisk mangfold på Haugalandet*» av Anders Lundberg⁵ er området Avaldsnes-Velde ikke 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.

KULTURMINNER

I gårdskartet er det ikke registrert kulturminne innenfor eller nær omsøkte parsell (se vedl. 1). RFSK⁶ 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 funnet – jfr. Lov om kulturminne § 8, 2. ledd (se vedl. 5). Landbruksmyndigheten kan derfor ikke se at kulturminnehensyn er til hinder for omsøkte fradeling.

JORDLOVEN (JL.):

Det vises til gårdskart for hele driftsenheten - samt markslag oversiktskart, 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 ETTER JORDLOVEN

I brev av 8.3.2016 fra LMD⁷ 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 rettleiding 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. Ut fra markslagskartet er det oppmålt at ca. 350 m² innmarksbeite inngår i omsøkte boligparsell – se vedl. 2. Dette kartet viser også at nevnte areal er inngjerdet sammen med boligens øvrige hage og tun. Det er derfor saklig grunnlag for å konkludere at markslagskartet er noe «grovmasket» - slik at de 350 m² må regnes å være naturlig tilhørende hageareal rundt bolighuset. Følgelig kan dette ikke defineres som jordbruksareal. 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).

⁵ Kulturlandskap og biologisk mangfold på Haugalandet – ISSN-nr. 0802-8427 (des.-10).

⁶ RFSK – Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv.

⁷ LMD: Landbruks- og Matdepartementet.

Hensynet til tjenlig og variert bruksstruktur.

Fradeling av omsøkte bolighus inngår ikke i en bruksrasjonalisering – hvor boligene deles fra til fordel for at resten av driftsenheten skal selges som tilleggsjord til aktiv bonde. Delingen har således ingen konsekvenser for bruksstrukturen, og derfor omtales ikke strukturelle momenter nærmere.

Samfunnshensyn knyttet til bosetting.

Omsøkte boligparsell ligger i LNF-området mellom Avaldsnes og Velde. Innenfor disse to områdene er det store boligområder som både er utbygget og avsatt til fremtidig boligbygging. Når det gjelder samfunnshensyn knyttet til bosetting er området hvor boligen ligger således ikke noe «fracflyttingsområde».

Nasjonalt er det generelt en streng landbrukspolitikk når det gjelder fradeling av bolighus på landbruks-eiendom. Dette fordi man ved eierskifte blir pålagt personlig boplikt etter annet lovverk. Dersom eierskiftet er et generasjonsskifte, vil foreldregenerasjonen ha behov for å beholde sitt bosted på eiendommen. Da vil landbrukseiendommen ha behov for både våningshus og kårbolig. Søker har redegjort for oppgraderingen av bolighus på nåværende selvstendige boligeiendom (gnr./bnr. 87/15,39) – som planlegges tilført landbrukseiendommen – se vedl. 3.

Våningshuset på driftsenheten (inkludert garasje) ligger i område avsatt til fremtidig tjenesteyting – se vedl. 6. I jl. § 2 står det følgende om når jordloven har virkning i område som etter pbl.⁸ ikke er avsatt til LNF-formål: «Ved vedtak eller godkjenning av kommuneplan eller reguleringsplan kan det gjerast vedtak av planmyndighetene om at føresegnene i §§ 9 og 12 skal gjelde for planområda eller avgrensa deler av dei.». I gjeldende kommuneplan er det ikke noen bestemmelser om at jl. skal gjelde i andre planområde en LNF. Derfor mener landbruksmyndigheten at våningshuset i gårdstunet etter jl. ikke kan regnes som del av landbrukseiendommen. Videre bosettingsrelaterte vurderinger baseres på dette.

Ut fra forannevnte er det etter jl. landbrukseiendommens våningshus som søkes fradelt – hvor en annen selvstendig boligeiendom da skal tilføres eiendommen. Dersom det settes vilkår om at gnr. 87 bnr. 15 og 39 skal sammenføres med landbrukseiendommen, vil behovet for våningshus bli ivaretatt. Derfor må dette gis stor vekt i helhetsvurderingen.

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.).

Driftsenheten vil med vilkår om sammenføring ikke få redusert ressursgrunnlaget gjennom å avgi våningshus fordi ny bolig blir tilført. Selv om tilført bolig er betydelig rehabilitert – se vedl. 3, er det objektivt sett slik at våningshuset som avgis har en annen standard, størrelse og nyere byggeår. Sistnevnte momenter gjør at driftsenhetens ressursgrunnlag blir noe redusert – grunnet annen bygningsteknisk verdi. Dette er imidlertid momenter som er utenfor de lovmessige rammer for vurderingsgrunnlaget etter jl., og kan derfor ikke vektlegges. Det er også fastslått at fradelingen ikke medfører avgivelse av jordbruksareal som krever eget omdisponeringsvedtak. Derfor må det vektlegges at driftsenheten etter jl. ikke får en uheldig reduksjon i sitt ressursgrunnlag.

Drifts- eller miljømessige konsekvenser for landbruket i området

Tilført bolighus vil ha beliggenhet ca. 60 m. fra driftsbygningen (hvor det er husdyrdrift), og for omsøkte bolig er denne avstanden ca. 170 m. Det er en driftsmessig fordel at det som - i realiteten må regnes som det nye våningshuset, får kortere avstand til driftsbygningen med husdyr.

Etablering av ny selvstendig boligeiendom vil medføre grenser mot innmarksbeite og nærhet til dyrket mark i vest. Over tid er det påregnelig at den selvstendige boligeiendommen vil få eier(-e) uten den forståelse som dagens eier har for landbruksdriften rundt. Derfor gjør beliggenheten det sannsynlig med potensial for uheldige interessekonflikter mellom bolig og landbruk. Dette kan f.eks. være knyttet til lukt og søl i forbindelse med spredning av husdyrgjødsel, støy fra beitedyr og maskinell landbruksdrift nær soverom i bolig o.l. Forannevnte kan da resultere i uheldige driftsmessige bindinger. Dette gjør at landbruksmyndigheten vurderer

⁸ Pbl. – Plan- og bygningsloven.

at potensialet for driftsmessige ulemper er større enn den driftsmessige fordelene. SFR fremhever også dette som avgjørende for sin fraråding – se vedl. 4. Dette må gis stor vekt i helhetsvurderingen.

Alternative løsninger

Et alternativ til omsøkte fradeling ville vært en bruksrasjonalisering – hvor begge bolighus ble fradelt, og gjenværende driftsbygninger og jordbruksarealer ble solgt til en aktiv bonde som tilleggsjord. Som tidligere nevnt under fakta om driftsenheten, er driftsbygninger og jordbruksareal forpaktet bort. Derfor mener landbruksmyndigheten at det – dersom søker skulle ønske dette, er grunnlag for en alternativ løsning med bruksrasjonalisering.

KONKLUSJON

Landbruksmyndigheten vektlegger følgende som taler for omsøkte fradeling: ingen konflikt med naturmangfold, bosettingshensyn, jordvern eller driftsenhetens ressursgrunnlag. Beliggenheten til omsøkte bolig medfører mer fragmentering hvor det er stort potensial for driftsmessig uheldige bindinger. SFR fraråder med basis i forannevnte også omsøkte fradeling. Ut fra en helhetsvurdering finner landbruksmyndigheten at ulempene med omsøkte deling – sammen med SFR sin fraråding, må gis større vekt enn fordelene. Således er omsøkte fradeling ikke landbruksmessig akseptabelt, og delingstillatelse kan derfor ikke gis etter jl.

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, 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.