

Karmøy Kommune

v/Helge Hustoft og Runar Lunde
Rådhuset, PB 168
4291 KOPERVIK

Skjold, 22.06.2022

Klage deling g.nr 87 b.nr 5 Karmøy kommune – vedtak etter plan og bygningslov.

Viser til tidligere korrespondanse i saken, samt Dykkar brev av 14. juni – ref.nr 21/4461-11.

I Dykkar brev avslår De søknad om frådeling av Veldevegen 61 – vurdert etter plan- og bygningslova. Argumentasjonsrekka er naturleg nok mykje den same som for avslaget etter handsaming etter jordlova. Gerd Matland Lohne og Thor Otto Lohne vil påklage dette avslaget, og argumentasjonsrekka for kvifor ein påklagar avslaget etter plan- og bygningslova blir mykje dei same. Kopi av denne klagen følgjer under og ein ber om at desse momenta òg blir vurdert i høve avslaget etter plan- og bygningslova.

Avslaget etter plan- og bygningslov er mykje tufta på SFR-si fråråding av deling ut frå at oppretting av Veldevegen 61 (VV61) som ny eining påstås å gi auka fragmentering i LNF-området. Ein kan ikkje sjå at frådeling av VV61 og innlemming av VV55 i driftseininga kan gi så mykje meir fragmentering av LNF-sona. Nok ein gong verkar det som at både SFR og Karmøy kommune totalt overser det faktum at ein ynskjer å innlemme VV55 i driftseininga – og kunn tek stilling til ei isolert frådeling av VV61. Hadde det vore fam. Lohne sitt ynskje kan ein vera med på SFR og Karmøy kommune si innstilling – men som ein har understreka både i søknaden, samt klagen på handsaming etter jordlova ynskjer ein å gjer ei makebyte - der ein ynskjer VV61 frådelt og VV55 innlemma i driftseininga. I sum eit null-spel, og såleis ikkje fører til noko meir fragmentering i LNF-sona eller vil gi andre utfordringar som lukt, støy eller støv enn det som ligg føre i dag. Ber difor om at Karmøy kommune tek stilling til dette momentet, og ser dei to bu-einingane under eitt. Om underteikna og søkjar ikkje har fått makebyte tydeleg nok fram i opprinneleg søknad (noko ein meiner tydeleg nok kjem fram) ber ein om at Karmøy kommune sender dette over til SFR for ny uttale og vurdering – ettersom sakshandsaminga og avslaget legg så stor vekt på SFR si negative innstilling.

Viser elles til klagen og argumentasjon i høve avslag på søknaden etter jordlova:

«Viser til tidligere innsendt søknad om deling av g.nr 87 b.nr 5 i Karmøy kommune. I deres vedtak avslår dere søknad om deling/makebytte av våningshus og nærliggende bolig. Begrunnelsen er at summen negative konsekvenser er større enn de fordeler delingssøknaden medfører.»

Under vil vi komme med noen presiseringer i saken og tilleggsopplysninger som vi ber dem ta med i deres vurderinger og vil med dette påklage vedtaket:

- Det blir i saksfremstillingen fremstilt som om undertegnede har opplyst at gårdsbruket har 3 bolighus – dette er nok en feiltolkning. Det opplyses at familien Gerd og Thor Otto Lohne ikke har bruk for 3 bolighus så tett opptil hverandre. Gerd Lohne eier 2 stk – Veldevegen 61 og Veldevegen 70, mens ektefellen Thor Otto har anskaffet g.nr 87 b.nr 15 og 39 – som inneholder bolig med adresse Veldevegen 55. I sum utgjør dette 3 stk boliger i familiens eie med grenser tett opptil hverandre. Noe som i søknaden blir opplyst at de ikke har bruk for, noe de fremdeles mener. Som et bakebytte tilbys det derfor å ta inn Veldevegen 55 i driftsenheten tilhørende Gerd Lohne (g.nr 87 b.nr 5) mot at Veldevegen 61 blir delt fra som egen enhet.
- Det har ikke vært noe ønske fra fam. Lohne å fradele Veldevegn 70 (nåværende kårbolig), denne kan som det presiseres fra kommunen nok søkes fradelt og ettersom den i kommuneplanen ligger som «offentlig eller privat tjenesteyting» Men det presiseres nok en gang at slik fradeling ikke er ønskelig ut fra områdets arealstatus i gjeldende kommuneplan.
- Ved vurdering av delingstillatelsen har kommunen vurdert følgende: (våre kommentarer i etterkant)
 - Hensynet til tjenlig og variert bruksstruktur. Det bemerkes at delingen har ingen konsekvenser for bruksstrukturen. Vi mener den har en positiv konsekvens for bruksstrukturen. 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 kan bli det nye våningshuset (Veldevegen 55), får kortere avstand til driftsbygningen med husdyr.
 - Samfunnshensyn knyttet til bosetting. Lohne har redegjort for oppgraderingen av bolighus på nåværende selvstendige boligeiendom (gnr./bnr. 87/15,39) – som planlegges tilført landbrukseiendommen. Dersom det settes vilkår om at gnr. 87 bnr. 15 og 39 skal sammenføres med landbrukseiendommen, vil behovet for våningshus bli ivaretatt.
 - Vern av arealressursene. Driftsenheten vil med vilkår om sammenføring ikke få redusert ressursgrunnlaget gjennom å avgi våningshus fordi ny bolig blir tilført. 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. Det som er gitt stor vekt i kommunens helhetsvurdering er at en selvstendig boligeiendom vil medføre grenser mot innmarksbeite og nærhet til dyrket mark i vest. 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 nært soverom i bolig o.l. Til det er det å kommentere at det nok er +/-20 boligeiendommer rund landbrukseiendommen med tilsvarende eller nærmere beliggenhet til dyrket mark/innmarksbeiter. Til det er det også å kommentere at det er tilsvarende sannsynlig med potensial for uheldige interessekonflikter for de bygninger som vil stå på det området kommunen har avsatt i kom.planen til tjenesteyting.
 - Alternative løsninger. Kommunen mener at det – dersom fam. Lohne skulle ønske dette - er grunnlag for en alternativ løsning med bruksrasjonalisering hvor begge bolighus ble fradelt, og gjenværende driftsbygninger og jordbruksarealer ble solgt til en aktiv bonde som tilleggsjord. En kan ikke forstå at dette endrer på beliggenheten

som gjør det mindre sannsynlig med potensial for uheldige interessekonflikter knyttet til lukt og søl i forbindelse med spredning av husdyrgjødsel, støy fra beitedyr og maskinell landbruksdrift nær soverom i bolig o.l. I området mellom Avaldsnes og Veldetun er det for øvrig få aktive heltidsbønder igjen. Landbruksarealene er stort sett bortforpaktet. Lohne's driftsbygning er sannsynligvis den beste, men den er 60 år og utdatert.

Oppsummert:

Driftsenheten vil med vilkår om sammenføring av Veldevegen 55 ikke få redusert ressursgrunnlaget gjennom å avgi våningshus. Dette fordi ny bolig blir tilført. 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.

Ut fra en helhetsvurdering finner Sektor areal og byggesak allikevel at ulempene med omsøkte fradeling ikke er landbruksmessig akseptabel, og delingstillatelse kan derfor ikke gis etter jl. Dette fordi beliggenheten har potensial for uheldige interessekonflikter knyttet til lukt og søl i forbindelse med spredning av husdyrgjødsel, støy fra beitedyr og maskinell landbruksdrift nær soverom i bolig o.l. En har vanskelig for å se faktum i denne begrunnelsen ettersom driftsenheten etter fradeling vil ha nøyaktig samme boligmasse og potensialet for konflikter vil være akkurat det samme. Konflikten overføres eventuelt til en bolig som er lengre vekk fra driftsbygningene på gården – noe som snarere minker problemene med luft, støy m.m. og således heller burde styrke landbruket sine interesser.

Hadde familien Lohne kun søkt fradeling av Veldevegen 61 ville en langt på vei være enig i kommunen sine betraktninger og konklusjon ved fradeling. Men i denne saken tilfører en akkurat like mye som en tar bort i ressurser for driftsenheten 87/5. Gården får tilført en bolig som gjør at tilgjengelige boforhold vil være identiske – likeledes vil interessekonfliktene mellom landbruk og annen bebyggelse med tanke på lukt, støy og støv være identiske eller snarere bedre for boligen som tilføres.

Familien Lohne har skissert noen veivalg som også kan legges vekt ved klagevurderingen:

Siden vi overtok i februar 2021 har vi inngått forpaktningsavtale hvor driftsbygning og alt jordbruksareal er leid bort i 10 år. Vi blir kompensert NOK 18.500, - pr. år. Dette er en beskjedne kompensasjon som vil stimulere til aktivt bruk. Videre har vi drenert jordbruksarealet til en kostnad om lag NOK 200.000, -. Nå tilbyr vi driftsenheten et godt egnet nytt våningshus – Veldevegen 55. Kostnaden ved ervervelse og oppussing er om lag NOK 3.000.000, -. Vår motivering er å ivareta godt/styrke landbrukseiendommen. Vi har allerede tilført mye kapital. Vi søker imidlertid fremtidig fleksibilitet. Hjemmet vårt – Veldevegen 61 – er det viktigste for oss. Det skal uansett beholdes. Dersom vi ikke får godkjent søknad om deling/makebytte av våningshus, vil vi vurdere å selge Veldevegen 55. Det er da et tapt grunnlag for godt å ivareta/styrke landbrukseiendommen.

På bakgrunn av momentene over vil vi be Karmøy kommune gjør en ny vurdering av delingsaken, og vil med dette påklage deres vedtak av 19. mai 2022»

På bakgrunn av argumenta over vil ein påklage Karmøy kommune sitt avslag etter plan- og bygningslov, og vil be om ei ny vurdering av saken. Spesielt for forholdet med makebyte av VV61 og VV55. Er noko uklårt høyrer me gjerne frå Dykk.

Med venleg helsing



Andreas S. Lundegård

Autorisert Regnskapsfører/Seniorrådgjevar

Telefon: 98 25 39 25

E-post: andreas@tveit.no

Tveit Regnskap AS

avd. Skjold landbruk



Telefon: 52 76 71 00

E-post: post@tveit.no

 **ZRF**
MEDLEM
REGNSKAP
NORGE

www.tveit.no