



Geir Olav Stol

Stolvegen 24

4274 STOL

Dato: 03.10.2022

Dokumentnummer: 22/2887-2

Deres referanse:

Saksbehandler: Helge Hustoft

Gnr. 24, bnr. 4 - Delingstillatelse bolighus etter jordloven

Saken er behandlet som delegert sak nr. 1578/22

VEDTAK:

Kommunen godkjenner med vilkår fradeling av omsøkte bolighus og garasje med ca. 900 m² tomt fra gnr./bnr. 24/4 slik det fremgår av situasjonskart og markslagskart. Dette gjøres med hjemmel i § 12 i jordloven.

Tillatelse gis på følgende vilkår

Gjenværende eiendommer med gnr./bnr. 24/4 og 24/5 - med påstående bygninger, skal drives som en samlet landbruksmessig driftsenhet.

Sektor areal og byggesak – landbruksavdelingen, behandlet denne sak etter myndighet tildelt sektoren. Tillatelsen gjelder i 3 år. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato.

Med hilsen

Britt Johnsen Pedersen
avdelingsleder landbruk

Helge Hustoft
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Rogaland Fylkeskommune	Arkitekt Eckhoffs gate 1	4010	STAVANGER
Kulturavdelingen			
Statsforvalteren i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER

Vedlegg:

1. Gårdskart 24-4.
2. Gårdskart 24-5.
3. Situasjonsskart P1.
4. Markslagskart - Oversikt alle bygninger.
5. Flyfoto 2017 - Oversikt bygninger.
6. Kartutskrift - naturmangfold og kulturminne (omsøkte P1).
7. Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune.
8. Oversiktskart med kommuneplan.
9. Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland.

SAKSFREMSTILLING

Geir Olav Stol søker om å dele et våningshus fra landbrukseiendom med gnr./bnr. 24/4. Omsøkte fradeling vises på vedlagte kart – se vedl. 3 og 4. Det ble i søknad om dispensasjon etter pbl. opplyst at gjennomført kjøp av tilgrensende naboeiendom er bakgrunnen for delingssøknaden. Der ble det presisert at ny driftsenhet ikke har behov for 3 bolighus. Dispensasjon etter pbl.¹ fra kommuneplanens LNF-formål er behandlet i delegert sak nr. 1590/22. Denne behandlingen er som deling etter jl.²

Kommuneplan

Omsøkte våningshus med tilhørende garasje, tun og hage ligger i sin helhet i LNF-område.

Reguleringsplan

Ikke regulert.

Om den nye driftsenheten

Søker overtok gnr./bnr. 24/5 den 26. april 2021, og den er derfor etter regelverket pr. nå ikke del av søkers driftsenhet (gnr./bnr. 24/4). Det settes derfor vilkår om at gnr. 24 bnr. 4 og 5 etter fradeling skal drives som en samlet driftsenhet. Ny driftsenhet vil da ha et totalareal på ca. 98,8 da - hvor Jordbruksarealet er fordelt på 33,9 da dyrket jord og 11,9 da innmarksbeite. Driftsenheten vil da ha følgende registrerte bygninger: våningshus, bolighus, 2 driftsbygninger, 2 garasjer, redskapshus. Kjøreavstanden fra gårdstunet til ny kårbolig (oppført i 1982) er oppmålt til ca. 610 m. – og ca. 530 m. til nåværende kårbolig (omsøkte P1: oppført i år 1899) – se vedl. 4 og 5. Ny kårbolig er pr. dato utleid. Søker bor i tunets våningshus – oppført i år 1970. For nærmere detaljer viser en til gårdskartene (vedl. 1 og 2). Det er selvstendig drift på enheten – basert på hest.

Omsøkte bolighus med garasje som søkes fradelt

Det følger ikke jordbruksareal med omsøkte eiendom – se markslagskart og flyfoto (vedl. 4 og 5). Våningshuset er pr. dato utleid.

Referanser

Faktaopplysningene om ny driftsenhet er hentet fra kommunens digitale kartverk (GISLINE-Innsyn), Landbrukets informasjonsbase (LIB) og gårdskart fra NIBIO³ (se vedl. 1 og 2).

VURDERING

Vurdering etter lov om forvaltning av naturens mangfold (nml.)

Etter søk i den nettbaserte kilden «*miljostatus.no*» viser kartutsnittet ingen registreringer av naturmangfold som kan bli berørt av omsøkte fradeling – se vedl. 6. I rapporten «*Kulturlandskap og biologisk mangfold på Haugalandet*» av Anders Lundberg⁴ er ikke den delen av området Stol - hvor omsøkte våningshus ligger, omtalt. Det har fra forannevnte kilder eller på annen måte ikke fremkommet opplysninger som skulle tilsi at naturmangfoldet blir berørt av omsøkte fradeling. Kommunen mener derfor at det ikke er grunnlag for ytterligere vurderinger etter de miljørettslige prinsippene i nml. § 8 t.o.m. § 12.

Vurdering av kulturminner

Det er ikke registreringer knyttet til kulturminne eller SEFRAKs innenfor grensene til omsøkte bebygde parsell - se vedl. 6. Uttalen fra RFSK⁵ har ingen kulturminnemerknader til fradelingen – se vedl. 7.

Vurdering etter jordloven (jl.)

Saksbehandler viser til gårdskartene, og konstaterer at berørt landbrukseiendom "... er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk" - jf. jl. § 12 første ledd, første punktum. Ny driftsenhet - som ligger i LNF-området, vurderes til å omfattes av forannevnte paragraf.

¹ Pbl. – Plan- og bygningsloven.

² Jl. – Jordloven.

³ NIBIO – Norsk Institutt for bioøkonomi

⁴ Kulturlandskap og biologisk mangfold på Haugalandet – ISSN-nr. 0802-8427 (des.-10).

⁵ RFSK – Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv.

Omdisponering etter jl. av jordbruksareal

Stortinget vedtok den 8.12.2015 en nasjonal jordvernstrategi hvor det ble det fastsatte et mål om at årlig omdisponering av dyrket jord må være under 4000 dekar. Regjeringen ble bedt om at målet gradvis må oppnås innen 2020. I brev av 8.3.2016 fra LMD⁶ fremheves viktigheten av at kommuner og fylkeskommuner i sin forvaltning følger opp Stortingets mål, og at fylkesmennene⁷ bidrar med rettleiding og formidling av statlige interesser knyttet til jordvernet. Det er også på fylkeskommunalt og kommunalt nivå vedtatt en strategi for jordvernet.

Av hensyn til både nåværende og fremtidig jordbruksproduksjon må dyrket eller dyrkbar jord ikke brukes eller disponeres til formål som ikke tar sikte på eller gjør den uegnet for jordbruksproduksjon (jf. jl. § 9). Kommunen kan når særlige forhold foreligger gi tillatelse til omdisponering. Loven setter følgende rettslige rammer for vurderingsgrunnlaget ved en evt. tillatelse: «*Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal og takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon.*» (jf. jl. § 9, andre ledd). Videre kan det settes vilkår for en omdisponeringstillatelse (jf. jl. § 9, tredje ledd).

Delingsmyndigheten viser til gårdskart, markslagskart – samt flyfoto (vedl. 1, 4 og 5), og kan ikke se at omsøkte deling medfører omdisponering av slikt areal. Derfor er det ikke nødvendig med eget vedtak angående dette (jf. M-2/2021 – pkt. 5.5.2). Fradelingen er derfor ikke i strid med noe jordvernhensyn. Dette må gis stor vekt i totalvurderingen.

Deling etter jordloven

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

Bosetting: samfunnshensyn og på landbrukseiendommen

Området Stol har ingen fraflyttingsproblemer. Landbruksmyndigheten viser her til oversiktskart kommuneplan – som viser at det er et mindre og et stort boligfelt i området (se vedl. 8). Derfor er det ikke noe samfunnshensyn knyttet til bosetting i saken. Etter fradeling vil den nye driftsenheten fortsatt ha to fullverdige bolighus, og slik vil evt. behov for bolig ved fremtidig eierskifte være ivaretatt. Ingen uheldige konsekvenser for bosettingsbehovet må gis stor vekt i totalvurderingen.

Hensynet til tjenlig og variert bruksstruktur.

For å stimulere til gode bruksrasjonaliseringer og samtidig ivareta selgers behov for bosted i egen bolig, har det i mange år vært praksis at man kan tillate fradeling av selgers bolig. Forutsetningen for dette er at det oppnås så god bruksrasjonalisering at ulempene kan aksepteres. Landbruksmyndigheten er kjent med at forrige eier har flyttet fra eiendommen, og at søkers kjøp av gnr./bnr. 24/5 er gjennomført. Stimulering til god bruksrasjonalisering er således ikke et moment som kan vektlegges.

Det er relativt kort tid siden søker kjøpte nevnte eiendom – se fremstillingen av fakta. Forannevnte gjør at landbruksmyndigheten vurderer søknaden som en nødvendig siste fase for å få sluttført en god

⁶ LMD – Landbruks- og Matdepartementet.

⁷ Nå Statsforvalterne.

bruksrasjonalisering. SFR⁸ legger også i sin uttale stor vekt på dette (se vedl. 9). Dette må gis stor vekt i helhetsvurderingen.

Ved oversending til SFR for uttale, signaliserte kommunen at man ønsket å få gnr./bnr. 24/5 sammenføyd med gnr./bnr. 24/4. I ettertid viser det seg at bnr. 5 har en utmarksteig som ikke har noen fellesgrense med bnr. 4 (se vedl. 1 og 2). Dette medfører at sammenføring ikke er mulig. For å sikre at dette blir en god bruksrasjonalisering, settes det derfor et landbruksmessig vilkår om at de berørte eiendommer etter fradeling skal drives som en samlet driftsenhet.

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-2/2021 pkt. 5.5.3.2.).

Omsøkte bolighus med garasje utgjør en større del av den nye driftsenhetens ressursgrunnlag. SFR har i sin uttale ingen vurdering knyttet til den ressursmessige betydningen de omsøkte bygningene kan ha for ny driftsenhet (se vedl. 9). Sett i forhold til vedlikeholdsbehov og potensial for næringsutvikling, mener landbruksmyndigheten at omsøkte bygninger ikke har noe stort potensial for å generere inntekter. Da er næringsbasert inntektpotensial ved utleie eller evt. turismebasert virksomhet vurdert. Forannevnte medfører at ressursbetydningen av omsøkte bygninger må gis mindre gis vekt i den helhetlige vurderingen.

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. 5.5.3.2 i rundskrivet).

Den nye selvstendige boligeiendommen vil i stor grad grense til dyrket jord. Sett i et mer langsiktig tidsperspektiv er de påregnelig at boligeiendommen kan få eier uten den forståelse for landbruksdrift som nåværende eiere har. Da kan det oppstå interessemotsetninger knyttet til; støy og støv fra maskinell drift, lukt og støy fra beitedyr o.l.. Slik kan det oppstå uønskede bindinger for driften av jordbruksarealene. Ny boligeiendom har egen adkomst som ikke brukes til landbrukstrafikk. Dette fordi adkomsten til jordbruksarealene på driftsenheten går via traktorveg med annen beliggenhet – se flyfoto (vedl. 5). I sin uttale har SFR ingen vurderinger av driftsforholdene, men henviser til at dette må kommunen gjøre (se vedl. 9). Forannevnte potensial for driftsulemper må gis vekt i totalvurderingen.

KONKLUSJON

Kommunal landbruksmyndighet vektlegger følgende: ingen omdisponering av dyrket jord med konflikt for jordvern hensynet, ikke uheldig for bosettingen på den nye driftsenheten, nødvendig fradeling for å fullføre en god bruksrasjonalisering. Dette må avveies mot driftsenhetens tap av ressursgrunnlag og langsiktig potensial for uheldige driftsmessige bindinger.

Ut fra en helhetsvurdering finner en at de uheldige følgene ikke oppveier de positive momentene i saken. Da er fravær av behov for 3 boliger og ingen konflikt med jordvern hensynet gitt avgjørende vekt. Omsøkte deling med det satte vilkår vurderes derfor som landbruksmessig akseptabelt. Således kan delingstillatelse gis etter jl.

⁸ SFR – Statsforvalteren i Rogaland.

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.