

Karmøy kommune
Rådhuset, postboks 167
4291 KOPERVIK

Gnr. 86, bnr. 4 - Påklaget delingstillatelse

Viser til brev datert 5.01.2023 med kopi av Statsforvalteren i Rogalands (SFRs) behandling og vedtak i HTM – som ble sendt SFR den 17.11.22. SFR har påklaget HTM-vedtaket. Vi er bedt om å gi tilsvar før saken legges frem for HTM.

Det hevdes i SFRs klage at boligen i Veldevegen 55 ligger i område avsatt til tjenesteyting. Det er ikke riktig.

SFRs konklusjon er at makeskiftet (dvs. fradeling av bolig i Veldevegen 61 med vilkår om sammenføring av bolig i Veldevegen 55) gir uheldig fragmentering av LNF-området og vil kunne gi konflikter for landbruket. Vi har følgende synspunkter:

- a) Det er vanskelig for å se faktum i begrunnelsen. Dette fordi driftsenheten etter makeskiftet vil ha nøyaktig samme boligmasse og potensialet for konflikter vil være det samme. Det kan endog hevdes at ev. konflikter overføres til en bolig (i Veldevegen 61) som har lengre avstand fra driftsbygningene på gården – noe som da kan minke ev. problemer.
- b) Det er fastslått at makeskiftet ikke medfører avgivelse av jordbruksareal som krever eget omdisponeringsvedtak. Derfor må det vektlegges at driftsenheten etter jl. ikke får en uheldig reduksjon i ressursgrunnlaget.

I SFRs begrunnelse for klagen pekes det på at boligen i Veldevegen 61 som fradeles i makeskiftet ligger i en viktig landskapskorridor fra kysten og opp mot de store og nasjonalt viktige kystlyngheiområdene, som er svært viktige i økosystemsammenheng. Vi har følgende synspunkter:

- c) Hvis en med kysten mener Karmsundet, så ligger da denne landskapskorridoren ikke fra Karmsundet, men mer fra boligfeltet Veldetun. Vi vet ikke om noe kystlyngheiområde mellom boligfeltet Veldetun, Europavei 134 og Avaldsnes «sentrum». En må et godt stykke vest for Europavei 134 for å finne lyngheiområder.
- d) Gjennom makeskiftet endrer en uansett ikke det faktiske forholdet. En vil ha nøyaktig samme boligmasse som har ligget der i mange ti år - intet nytt skal bygges.

SFRs begrunner m.a.o. klagen med et potensiale for uheldige interessekonflikter (hvor faktum er vanskelig å se) og viktig landskapskorridor (hvor faktum også er vanskelig å se). Vi har følgende å tilføre:

- e) I SFRs klage kan en lese at dersom vi velger å selge areal i en bruksrasjonalisering, så vil SFR stille seg annerledes til fradeling av boligen i Veldevegen 61 i et makeskifte. Vi kan ikke forstå at dette endrer på beliggenheten som gjør det mindre sannsynlig med uheldige interessekonflikter eller endrer landskapskorridoren. For oss fremstår derfor SFRs begrunnelser oppkonstruert for å tilkjempe en bruksrasjonalisering. En «merkelapp» vi setter på dette er utilbørlig press.

(Til opplysning; I området mellom boligfeltet Veldetun, Europavei 134 og Avaldsnes «sentrum» er det ingen aktive heltidsbønder. I dette området er landbruksarealene stort sett forpaktet.)

Følgende «bakteppe» gjør det også vanskelig å akseptere SFRs begrunnelser:

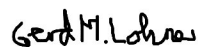
- f) «For å forstå hvor vi er på vei, må vi vite hvor vi kommer fra». At det ikke har vært selvstendig drift på landbrukseiendommen siden 1994 skyldes at kommunen har «tatt» store areal. Landbrukseiendommens utmarksbeite var Husøy. Det er «tatt» til havne-/industriområde. En betydelig del av landbrukseiendommens beiteområde lå ned mot Karmsundet. Det er «tatt» til boligfeltet Veldetun. Relativt nylig har kommunen også avsatt til tjenesteyting et areal med beiteområde samt boligen i Veldevegen 70 som var gårdshuset.
- g) «Kong Salomo og Jørgen Hattemaker». Kommune adm. kan ikke gjøre rede for hvilke avveininger som er gjort i ovennevnte reguleringsplan der areal relativt nylig er avsatt til tjenesteyting ift konsekvenser for vår driftsenhet. (Denne reguleringen har for øvrig foregått uten forrige eier av landbrukseiendommen viten.) Når vi foreslår for samme driftsenhet noe som i realiteten er et nullsumspill som ikke fører til redusert ressursgrunnlag, mer fragmentering i LNF-sonen eller gir andre utfordringer enn det som er tilfellet i dag, så skal dette hindres.

I en «helhetlig vurdering» ber vi om at følgende legges til grunn:

- Det er svært lenge siden det har vært grunnlag for selvstendig drift på landbrukseiendommen. Punkt f) gir realitetsorientering mht. landbrukseiendommen og området.
- Vår motivering er allikevel å ivareta driftsenheten på en god måte. Siden vi overtok i februar 2021 har vi inngått forpakteravtale, drenert jordbruksarealet (NOK 200.000, -) og tilbyr driftsenheten, i et makeskifte, gårdshus i Veldevegen 55 (NOK 3.000.000, -).
- Makeskiftet er – som nevnt - i realiteten et nullsumspill som ikke fører til redusert ressursgrunnlag, mer fragmentering i LNF-sonen eller gir andre utfordringer enn det som er tilfellet i dag. Det kan endog hevdes at makeskiftet har en positiv konsekvens for bruksstrukturen. Tilført bolighus i Veldevegen 55 vil ha beliggenhet ca. 60 m. fra driftsbygningen (hvor det er husdyrdrift). For bolig i Veldevegen 61 er denne avstanden ca. 170 m. Det er følgelig en driftsmessig fordel at det som kan bli det nye gårdshuset i Veldevegen 55 får kortere avstand til driftsbygningen med husdyr.
- Makeskiftet gir oss fleksibilitet til å finne et bedre grunnlag for god drift. I et «mulighetsrom» er salg av areal i en bruksrasjonalisering ikke en fremmed tanke, men en løsning blant flere. En bruksrasjonalisering vil imidlertid ikke skje under utilbørlig press.
- Avslag på makeskiftet er et veiskille. Vi - i en alder av 65 år – er ved generasjonsskifte blitt eiere av landbrukseiendommen. Vi har aldri vært engasjert i gårdsdriften og kommer ikke til å bli praktiserende bønder. Det samme er tilfellet også for våre barn. Det er uaktuelt for oss å etablere et bedre grunnlag for drift med basis i Veldevegen 61 som gårdshus. Denne boligen skal vi beholde og bo i. Basis for å etablere et bedre grunnlag for drift har vi ønske om å gjøre med Veldevegen 55 som gårdshus. Avslag på makeskiftet betyr salg av boligen i Veldevegen 55. Da er «mulighetsrommet» stengt.

Vi ber derfor om at det enstemmige HTM-vedtaket i møte 27.09.2022 om å gi dispensasjon for fradeling av Veldevegen 61 ikke blir omgjort.

Mvh.



Gerd Matland Lohne



Thor Otto Lohne