

Tor Magne Liknes
Dalevegen 84
4280 SKUDENESHAVN

Dato: 20.06.2023
Dokumentnummer: 23/5677-1
Referanse SFR: 2023/14
Saksbehandler: Helge Hustoft

Gnr. 54, bnr. 3 - Delingstillatelse, bolighus tilleggsjord jordloven

VEDTAK

Kommunen godkjenner fradeling av omsøkte P1 og P2 på gnr./bnr. 54/3 - slik det fremgår av markslagskartet. Dette gjøres med hjemmel i § 12 i jordloven.

Tillatelse gis på følgende vilkår

1. Innen 8 uker fra vedtaksdato skal søker ha sendt inn kopi av kjøpekontrakt.
2. Gjenværende jordbruksareal og utmark med gnr./bnr. 54/3 skal innen 6 mnd. fra vedtaksdato selges til eier av gnr./bnr. 53/4 m.fl., og inngå i kjøpers driftsenhet.
3. Det forutsetter at kjøper oppfyller vilkårene for å kunne få konsesjon for ervervet.

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.

Vedlegg:

1. Gårdskart oversikt 11.05.23 - 54-3 (søker).
2. Markslagskart 15.06.2023.
3. Gårdskart detalj 03.03.23 (inkl. naturmangfold og kulturminne).
4. Flyfoto 05.05.2017 (Bygninger; 54-3).
5. Gårdskart 11.05.23 - 53-4 (kjøper).
6. Uttale fra SFR.
7. Markslagskart 3.03.2023.
8. Oversiktskart markslag 12.05.2023 - Ny driftsenhet gnr. 53 bnr. 4.

Kopi til:

Statsforvaltaren I Rogaland Postboks 59 Sentrum 4001 STAVANGER

SAKSFREMSTILLING:

I forbindelse med salg av alt jordbruksareal og øvrig areal som tilleggsjord til aktiv bonde, søker Tor Magne Liknes om å dele gårdstunet og en boligparsell fra gnr. 54 bnr. 3. Parsellene vises på markslagskartet (se vedl. 2). Det er opplyst om at eier av gnr./bnr. 53/4 skal kjøpe tilleggsjorden. Kjøper leier pr. dato store deler av jordbruksarealet på omsøkte landbrukseiendom. Det foreligger uttale fra SFR¹ (se vedl. 6). Dispensasjon og delingstillatelse etter pbl.² behandles i separat sak nr. 23/589. Denne behandling er etter bestemmelsene i jordloven.

Etter mottatt uttale fra SFR er P1 i dialog med søker endret opprinnelig omsøkt (se vedl. 7) – til slik det nå vises på markslagskartet – se vedl. 2.

Kommuneplan

Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF).

Regulering

Ikke regulert.

Omsøkte landbrukseiendom:

Eiendommen består av gnr. 54 bnr. 3 – samt et innmarksbeite på ca. 43 da som er sameiet med gnr./bnr. 54/5. Den har et totalareal på 128,6 da – hvorav 70,7 da er jordbruksareal (fordelt på 52,2 fulldyrket og 18,5 da innmarksbeite). Det har i mange år ikke vært selvstendig drift på driftsenheten, og jordbruksarealet er derfor utleid. For nærmere detaljer viser en til gårdskartet (se vedl. 1).

Opplysningene er hentet fra kommunens digitale kartverk (GIS-Line-Innsyn), Landbrukets informasjonsbase (LIB) og gårdskart fra NIBIO³.

Omsøkte gårdstun og bolig som søkes fradelt:

Parsell 1 består av våningshus med garasje, eldre driftsbygning – samt et annet bygg. Huset har adr. Dalevegen 84 – hvor søker har sitt bosted. Parsell 2 har et bolighus med tilhørende hage og tun. For nærmere detaljer viser en til markslagskart og flyfoto (vedl. 2 og 4).

Kjøpers driftsenhet:

Eiendommen består av gnr. 53 bnr. 4 og 5, og har et totalareal på 379,1 da – hvorav 74,4 da er jordbruksareal (inkludert 24,2 da dyrket jord og 50,2 da innmarksbeite). Driftssenteret ligger på gnr./bnr. 53/4. Kjøper har sitt bosted i våningshuset (Dalevegen 25). På eiendommen er det i tillegg registrert følgende bygninger: enebolig med hybel/sokkelleilighet, driftsbygning, redskapshus, 2 fritidsboliger og 2 andre landbruksbygg.

Kjøreavstanden mellom kjøpers gårdstun og tunet til omsøkte eiendom er på kartet oppmålt til ca. 500 m. Det har i flere år vært selvstendig drift på driftsenheten – basert på kjøttproduksjon på sau og storfe.

Med basis i søknad om produksjonstilskudd pr. jan.-23, er det prosentvis gjennomsnittlige forholdstallet mellom eget og leid jordbruksareal slik: dyrket; 16/84 %, og innmarksbeite 19/81 %. Det er således svært stort behov for å styrke andelen eget areal på kjøpers driftsenhet.

For nærmere detaljer om kjøpers bruk, viser landbruksmyndigheten til gårdskartet (vedl. 5).

VURDERING:

Vurdering etter lov om forvaltning av naturens mangfold:

Landbruksmyndigheten viser til gårdskart detalj med naturmangfold og kulturminne (vedl. 3). En kan ikke se at det er registreringer som tilsier at omsøkte deling får noen betydning for naturmangfoldet. I rapporten «*Kulturlandskap og biologisk mangfold på Haugalandet*» av Anders Lundberg⁶ er området Hovdastad - hvor omsøkte boligparseller ligger, omtalt. Imidlertid ligger det omtalte naturmangfoldet utenfor grensene til omsøkte to parseller.

¹ SFR – Statsforvalteren i Rogaland.

² Pbl. – Plan- og bygningsloven.

³ NIBIO – Norsk institutt for bioøkonomi.

Det har fra forannevnte kilder eller på annen måte ikke fremkommet opplysninger som skulle tilsi at naturmangfoldet blir berørt av omsøkte fradeling. Landbruksmyndigheten 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 fremgår av gårdskart detalj at ingen kulturminner er registrert innenfor grensene til de omsøkte parsellene – se vedl. 3. En kan derfor ikke se at noen kulturminner berøres av omsøkte deling.

Vurdering og vilkår etter jordloven (jl.):

Kommunen viser til gårdskart og markslagskart (vedl. 1 og 2). Det konstateres at omsøkte parseller er del av eiendom som «... *er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk...*». Omsøkte fradeling vurderes derfor som å være innenfor virkeområdet til jordloven (jf. jl. § 2). Det kreves således også delingstillatelse etter denne lov (jf. jl. § 12). Delingstillatelse kan gis med vilkår som er nødvendige av hensyn til de formål jordloven skal fremme (jf. jl. §12, femte ledd).

Omdisponering

Dersom hensikten med delingen er 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 kan det se ut som om ca. 200 m² dyrket jord følger med parsell 1 – se vedl. 2. Landbruksmyndigheten viser til flyfoto (vedl. 4) som viser at arealet i realiteten hører naturlig sammen med boligparsell 1. Derfor konstateres det at delingen ikke vil medføre at noe dyrket jord følger med de omsøkte parseller. Uttalen fra SFR fremhever også at P1 har naturlige grenser mellom hage og jordbruksareal (se vedl. 6). Tillatelse til omdisponering blir derfor ikke vurdert nærmere fordi det ikke er nødvendig med eget vedtak angående dette (jf. M-2/2021 – pkt.5.1).

Bosettingsbehov; samfunnsmessig og på berørte bruk.

Området Hovdastad-Dale - hvor de omsøkte boligene ligger, har ingen «fraflyttings-problemer». Fradelingen vil medføre at disse går fra landbrukstilknyttet bosetting til ordinær selvstendig boligeiendom. En kan derfor ikke se at fradelingen får noen negative konsekvenser for samfunnshensyn knyttet til bosetting. Derfor mener landbruksmyndigheten at saken bare berører de bosettingshensyn som er direkte knyttet til berørte bruk. For å stimulere til gode bruksrasjonaliseringer har det i mange år vært nasjonal landbrukspolitikk at man gir eier en fordel av fortsatt å kunne bo i eget hus på en selvstendig (fradelt) boligeiendom. Derfor mener landbruksmyndigheten at fradeling av P1 – hvor søker bor, er en forutsetning for at omsøkte bruksrasjonalisering skal være mulig å gjennomføre. Driftssenteret på mottakende enhet har våningshus – hvor kjøper selv bor, og et bolighus til. Med tanke på fremtidig eierskifte kan det lett oppstå behov for bolighus nr. 2 på eiendommen. Eksisterende enebolig på kjøpers driftsenhet vil fylle dette fremtidige behovet. Det er således ikke behov for flere bolighus på mottakende driftsenhet.

Hensynet til tjenlig og variert bruksstruktur.

I «praktiseringsrundskrivet»⁸ 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. 2.1.1. m.fl. i rundskrivet). Karmøy kommune må etter landbruksmyndighetens mening regnes å være «*sentrale strøk hvor det er viktig å sikre et sterkt jordvern og rasjonelle landbrukseiendommer*» (jf. M-2/2021 – pkt. 5.5.4). Området Hovdastad-Dale har en variert bruksstruktur med både mindre og mellomstore bruk.

I sin uttale skriver SFR ikke noe om at kommunens foreløpige vurdering er god bruksrasjonalisering (se vedl. 6). Omsøkte fradelinger vil medføre full bruksrasjonalisering av omsøkte landbrukseiendom hvor det i mange år ikke har vært selvstendig drift. Dette til fordel for nærliggende eiendom med selvstendig drift. Fradelingen vurderes derfor til å gi en mer tjenlig bruksstruktur i området Hovdastad-Dale.

Hvorvidt det oppnås en så god driftsmessig løsning at dette veier tyngre enn ulempene med to nye selvstendige boligeiendommer i LNF-området, vurderes nærmere under driftsmessige konsekvenser.

Vern av arealressursene og jordvernet.

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.). Som tidligere omtalt under omdisponering, vil fradeling av omsøkte parseller ikke medføre omdisponering av jordbruksareal. Derfor mener en at saken ikke inneholder momenter som er i konflikt med de vedtatte jordvernstrategier. SFR uttaler at boligparsellene har en naturlig avgrensning mellom tun/hage og jordbruksareal (se vedl. 6). Landbruksmyndigheten viser til markslagskart og flyfoto – som også viser dette (se vedl. 2 og 4). Overdragelse av alt jordbruksareal og øvrig utmark til kjøper vurderes som en best mulig løsning for vern av ressursene. Dette fordi det er mer motiverende å drifte og vedlikeholde areal som en selv eier.

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). Etter fradeling vil boligeiendommene bli to selvstendige fritt omsettelige eiendommer med grense direkte til jordbruksareal.

SFR viser i sin uttale til retningslinje 30 d i Regionalplan for Haugalandet – hvor det står følgende om driftsbygninger i delingssaker: *«Driftsbygninger bør ved fradeling som hovedregel følge tilleggsjorden. For driftsbygninger med liten driftsmessig verdi, bør det vurderes vilkår om rivning.»* (se vedl. 6).

Landbruksmyndigheten kan ikke se noen faglige grunner for at driftsbygningen må rives, og derfor ikke bør følge med boligen på P1. Dette fordi at kjøper har tilstrekkelig bygningsmasse og kjøreavstanden fra gårdstunet til omsøkte driftsbygning ikke gjør det rasjonelt å ha bygning nr. 2 så langt borte. Beliggenheten til driftsbygningen gjør at det heller ikke anses som aktuelt at den fortsatt har en landbruksfunksjon. Dette fordi nærheten til bolighusene da lett vil medføre uakseptabel økning i det langsiktige potensialet for konflikter mellom landbruk og bolig. Dette fordi det over tid er påregnelig med boligeiere uten forståelse for landbruksdrift – som da kan medføre uheldige interessekonflikter med påfølgende driftsmessige bindinger. Nevnte konflikter kan blant annet være knyttet til landbrukstrafikk gjennom boligparsellene.

Kommunens landbruksmyndighet kan derfor ikke se at SFR sin henvisning til at driftsbygningen bør følge jordbruksarealet, kan tas til følge.

Den nye driftsenheten vil få en teigstruktur og kjøreavstand mellom teigene som vurderes å gi en god driftsmessig løsning (se vedl. 8).

KONKLUSJON:

Kommunens landbruksmyndighet legger stor vekt på følgende: svært stort behov for styrking av eget areal på kjøpers driftsenhet, ikke i strid med nasjonal jordvernstrategi, god driftsmessig løsning, tjenlig bruksrasjonalisering, ingen uheldige bosettingsfølger, best mulig vern av arealressursene og ingen fraråding fra SFR. At mottakende driftsenhet ikke har driftsmessig behov for omsøkte driftsbygning gjør at en ikke finner det hensiktsmessig å følge rettledningen om at bygningen bør følge tilleggsjorden. Landbruksmyndigheten mener derfor at fradeling av P1 og P2 gir en god landbruksmessig løsning med de satte vilkår. Således kan delingstillatelse for P1 og P2 gis etter jl.