



Statsforvalteren i Rogaland

Dato: 12.10.2023

Postboks 59 Sentrum

Dokumentnummer: 23/7614-9

4001 STAVANGER

Deres referanse:

Saksbehandler: Helge Hustoft

Gnr. 94 bnr. 2 og 3 - Delingssøknad, oversendes for uttale angående dispensasjon

- **Søknaden gjelder:**

Fradeling av: våningshus og 2 andre bolighus i forbindelse med salg som tilleggsjord av øvrig landbrukseiendom med påstående driftsbygning. Landbrukseiendommen vises på gårdskartet: vedl. 1. Omsøkte parseller vises på vedlagte sit.kart (se vedl. 2 og 3).

- **Planstatus og arealanvendelse:**

Kommuneplanens arealdel:

P1, P2 og P3: LNF-område.

Reguleringsplan:

ikke regulert.

- **Søknad om dispensasjon fra:**

Kommuneplanens LNF-formål.

- **Tiltakshavers begrunnelse:**

Se vedlagte dispensasjonssøknad og begrunnelse – vedl. 4 og 5.

- **Aktuelle landbruksfaglige opplysninger:**

Det har i mange år ikke vært selvstendig drift på eiendommen, og jordbruksarealet er pr. dato utleid til to aktive bønder – kjøper og en annen. Gårdskart med markslag (datert 23.06.23) viser tilsynelatende at det følger et lite areal dyrket areal med 3C (se vedl. 2). Imidlertid er realiteten at oppdatert gårdskart detalj (datert 10.10.23) viser at det for 3C ikke medfølger nevneverdig jordbruksareal – se vedl. 1. Ingen av boligparsellene har derfor noe nevneverdig jordbruksareal. Dispensering er derfor ikke i strid med de jordvernstrategier som er vedtatt.

Kjøreavstanden fra kjøpers driftssenter til driftsbygningen på omsøkte eiendom er oppmålt på kartet til ca. 750 m. Dette er også lengste kjøreavstand mellom de omsøkte teiger og kjøpers driftssenter. Når det gjelder kjøreavstander og teigstruktur – samt beliggenheten til nevnte driftssenter, viser en til vedl. 7.

- **Naturmangfold og kulturminner:**

Det er ikke registrert verdifullt naturmangfold eller kulturminne på arealene til omsøkte P1, P2 og P3 – se vedl. 1. Bolighus på P2 og P3 har SEFRAK¹-registrering.

¹ SEFRAK: Sekretariatet For Registrering Av Faste Kulturminne i Norge.

- **Andre opplysninger:**

Om boligparsellene:

Søker har sitt bosted i bolighus på P1 (Melandvegen 25). Bolighusene på P2 og P3 er utleid.

Parsell 3A:

Søknaden er endret slik at garasje (3B) og eldhuset (3C) skal følge med bolighuset. Dette fordi kjøper ikke på en driftsmessig god måte har behov for disse – samt at beliggenheten gjør at de hører mer naturlig til boligeiendommen P3. **NB ! Kommunen vil sette vilkår om at både 3A, 3B og 3C skal få tildelt samme matrikelnr. (gnr./bnr.) ved fradeling og etablering som ny boligeiendom. Dette for å unngå at de blir selvstendige eiendommer.**

Naustområde/båtopptrekk – se vedl. 5 og 6:

Dette er del av sameie som pr. dato ikke er matrikulert (kartfestet med grenser). Fordi søker ønsker at denne sameiedelen skal følge P1, har saksbehandler informert om at han må kontakte kommunens kart/oppmåling angående egen sak for å ordne dette. Delingsmyndigheten har informert søker om at delingen (forutsatt at dispensasjon går i orden) ikke kan behandles før de privatrettslige forholdene innenfor sameiet er løst. **NB! Dette arealet søkes derfor ikke fradelt som en parsell 6.**

Med basis i det ovenfornevnte, har søker har pr. mail sendt inn at dispensasjonssaken ønskes behandlet separat.

Veg, vann og kloakk til bolighusene:

Eksisterende bebyggelse vil sikres rettigheter til eksisterende vann, kloakk og adkomst gjennom tinglyste erklæringer som ikke er til hinder for driften i bygningen og av jordbruksarealene.

Mulig endring av P2:

Når uttalen fra SFR² er mottatt, vil kommunen i samråd med søker se om det er behov for å justere P2. Dette for å ivareta at mest mulig av adkomstvegen – samt av det hagearealet som naturlig hører til, følger med boligeiendommen.

Kommunens foreløpige vurdering av dispensasjon

Dispensering vil ikke medføre at det etableres flere selvstendige eiendommer en helt nødvendig. De driftsmessige ulempene med etableringen av boligeiendommene (inkludert nærheten til P1 og P2) er avveid mot de positive virkningene av bruksrasjonaliseringen. Kjøper overtar driftsbygningen for sin drift, og har sitt driftssenter i nærheten av teigene på tilleggsjorden (se vedl. 7). Dispensering vil ikke være i konflikt med de jordvernstrategier som er vedtatt nasjonalt, regionalt og kommunalt. Dette gir samlet sett en akseptabel driftsmessig løsning.

Ut fra en helhetlig foreløpig vurdering blir Vesentlige planhensyn knyttet til landbruk derfor ikke tilsidesatt ved dispensering.

Saken oversendes for uttale angående dispensasjon i henhold til pbl. § 19-1, Frist for uttale er 4 uker fra dato.

Med hilsen

Helge Hustoft
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

² SFR – Statsforvalteren i Rogaland.

Kopi til:

Johannes Mæland

Melandvegen 25

4265

Håvik

Vedlegg:

1. Gårdskart detalj (inkl. kulturminne og naturmangfold).
2. Sit.kart med kom.plan – inkl. endret P4.
3. Markslagskart – inkl. endret P4.
4. Søknad om dispensasjon.
5. Følg brev, med begrunnelse for dispensasjon.
6. Brev fra konsulent angående ikke kartfestet sameie.
7. Gårdskart, ny driftsenhet.