



Advokatfirmaet Eurojuris Haugesund As  
v/adv. Odd Erik Osmundsen  
Postboks 548  
  
5501 HAUGESUND

Dato: 05.12.2023  
Dokumentnummer: 23/9071-1  
Referanse SFR<sup>1</sup>: 2023/14  
Saksbehandler: Helge Hustoft

---

## Gnr. 127, bnr. 1 og 42 - Fradeling bolighus og naust - salg som tilleggsjord

---

### Vedtak

Det gis tillatelse til fradeling av omsøkte parsell P1, P2 og P3 på gnr. 127, bnr. 1 – slik det fremgår av markslagskart og utredning. Dette gjøres med hjemmel i § 12 av jordloven.

### Vilkår

1. Nåværende teig med gnr. 127, bnr. 42 skal før gjennomføring av eierskiftet være sammenføyd med hovedbruket – gnr. 127, bnr. 1.
2. Kommunes landbruksmyndighet skal innen 3 mnd. fra vedtaksdato ha mottatt kopi av kjøpekontrakt før oppmålingssak kan påbegynnes.
3. Gjenværende landbrukseiendom (jordbruksareal, utmark og gjødsellager) skal innen 6 mnd. selges til eier av gnr. 128, bnr. 2 m.fl., og drives sammen med denne som en samlet driftsenhet.
4. Det forutsettes at kjøper fyller kravene til konsesjon.
5. Innen 1 år etter gjennomført eierskifte skal det være etablert ny adkomst til jordbruksarealet slik det vises på kart og flyfoto (se vedl. 13).

---

### SAKSFREMSTILLING

I forbindelse med salg av jordbruksareal med påstående gjødsellager som tilleggsjord, søker bobestyrer; advokat Odd Erik Osmundsen om å dele fra to bolighus og naust på gnr. 127, bnr. 1 m.fl.

Omsøkte parseller vises på de to markslagskartene – se vedl. 4 og 5.

Parsellgrensene er de samme som tidligere søknad hvor det av ulike grunner ble nødvendig å avslutte behandlingen før vedtak kunne fattes. Landbruksmyndigheten kan ikke se at det har inntruffet endringer som gjør at tidligere uttaler fra SFR og fylkeskommunal kulturminnemyndighet (RFSK) ikke kan legges til grunn for denne behandlingen etter jordloven.

Søker har informert om at tilleggsjord med gjødsellager skal selges til nåværende leietaker – gnr. 128, bnr. 2 m.fl. (Øystein Brekke). Pr. dato har ikke landbruksmyndigheten mottatt kopi av kjøpekontrakt. Det settes derfor vilkår knyttet til dette.

---

<sup>1</sup> SFR – Statsforvalteren i Rogaland.

## Kommuneplan

Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF).

## Regulering

Ikke regulert.

### Omsøkte driftsenhet og bygningene som søkes fradelt:

Enheten består før fradeling av gnr.127, bnr. 1 og 42, og har et totalareal på 70,3 da – hvorav 52,2 da jordbruksareal (inkludert 49,0 da dyrket jord). For nærmere detaljer om teigstruktur m.m. viser en til gårdskartet – vedl. 1. Følgende bygninger er registrert på eiendommen: gårdstunet (P1) ; våningshus, driftsbygning (med eksternt gjødsellager) og redskapshus (inkl. garasje) - samt P2; bolighus. Det har i mange år ikke vært selvstendig drift på eiendommen. Eksisterende gjødsellager (kum) – som skal medfølge tilleggsjorden, blir brukt av leietaker (kjøper). Dette fordi det ikke er god nok lagerkapasitet i egen driftsbygning. Kjøreavstand mellom P1 (gårdstunet) og kjøpers gårdstun er på kartet målt til ca. 400 m. – se også markslagskart ny driftsenhet (vedl. 6). Bygninger og gjødselkum vises på foto fra befaring – se vedl. 9.

Opplysningene er hentet fra kommunens digitale kartverk (GIS-Line-Innsyn), Landbrukets informasjonsbase (LIB) og gårdskart fra NIBIO<sup>2</sup>.

### Kjøpers driftsenhet:

Den består av gnr. 128, bnr. 2 og 9 - og har et totalareal på 161,6 da – hvorav 1262,5 er jordbruksareal (inkludert 77,4 da dyrket jord). Kjøper overtok enheten som eier i 1999 og har siden drevet med melk- og kjøttproduksjon. Følgende bygninger er registrert på enheten: våningshus med garasje, driftsbygning, redskapshus og 3 andre landbruksbygg. For nærmere detaljer viser en til gårdskart – samt markslagskart ny driftsenhet (vedl. 3 og 6).

## VURDERING:

### Vurdering etter lov om forvaltning av naturens mangfold:

Landbruksmyndigheten viser til gårdskart detalj (vedl. 2), og 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*»<sup>2</sup> av Anders Lundberg er området Hauge - hvor omsøkte boligparseller ligger, ikke omtalt. Det har fra forannevnte kilder eller på annen måte ikke fremkommet opplysninger som skulle tilsa 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

Saken har i tidligere sak vært oversendt RFSK for uttale, og det var da ingen merknader til fradelingen. Det fremgår også av gårdskart detalj at kulturminne ikke berøres. Landbruksmyndigheten viser til vedl. 2 og 8, og finner følgelig ikke noe grunnlag for ytterligere vurderinger av kulturminne.

### Vurdering og vilkår etter jordloven (jl.):

Kommunen viser til gårdskart (vedl. 1). 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.

Landbruksmyndigheten viser til markslagskartene (vedl. 4 og 5) hvor det fremgår at det ikke medfølger noe jordbruksareal med parsellene. 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).

---

<sup>2</sup> Rapport nr. 5/2010 – ISSN-nr. 0802-8427.

### **Samfunnshensyn knyttet til bosetting.**

Området Hauge - hvor de berørte landbrukseiendommene ligger, har ingen «fracflyttings-problemer». Fradelingen vil medføre at eksisterende to boliger 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.

Mottakende driftsenhet har pr. i dag kun et våningshus. Med tanke på fremtidig eierskifte kan det lett oppstå behov for bolighus nr. 2 (kårbolig) på denne eiendommen. I sin uttale har SFR ingen merknader angående nevnte fremtidige bosettingsbehov på kjøpers driftsenhet (se vedl. 7). Landbruksmyndigheten legger vekt på dette, og mener derfor at fremtidig boligbehov på kjøpers bruk ikke kan gis avgjørende vekt for at en av de omsøkte boligene bør følge med tilleggsjorden.

### **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.).

Bolighus utgjør en betydelig del av eiendommens ressursgrunnlag. I denne saken skal eiendommen opphøre som selvstendig landbrukseiendom til fordel for tilleggsjord. Dette gjør at boligenes ressursmessige betydning ikke kan gis noen stor vekt. Som tidligere omtalt under omdisponering, vil fradeling av omsøkte parseller ikke medføre omdisponering av jordbruksareal – og således ikke være i strid med jordvern hensynet. Derfor mener en også at saken ikke medfører reduksjon i ressursgrunnlaget knyttet til dyrket jord.

### **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 – se markslagskart og foto fra befaring (vedl. 4 og 8). Over tid kan derfor potensialet for konflikt mellom landbruk og bolig knyttet til støy, støv, lukt m.m. fra driften av teigene øke. Isolert sett vurderes nær beliggenheten til gjødelkummen og dagens adkomst gjennom den fremtidige boligeiendommen som langsiktig uheldig. SFR omtaler de samme driftsmessige ulempene, men legger ikke avgjørende vekt på det langsiktige potensialet for slike konflikter (se vedl. 8). Landbruksmyndigheten vil fremheve at fylkeskommunal vegmyndighet har godkjent endring til felles avkjøring fra fylkesvegen – se vedl. 12. Det er derfor opprettet dialog med både søker og kjøper angående etablering av ny adkomst til jordbruksarealet. Ny felles adkomst fra fylkesveg til boligene og til jordbruksarealet vises på kart og flyfoto – vedl. 13. Dette vurderes til å dempe potensialet for driftsmessige ulemper til et akseptabelt nivå. Det settes vilkår knyttet til når den nye adkomsten ved gjødselkummen skal være etablert.

Landbruksmyndigheten ser det også som driftsmessig positivt at uttalen fra SFR fremhever kort avstand på ca. 400 m. til kjøpers gårdstun - samt at kjøper har behov for gjødselkummen. Lengste kjøreavstand fra driftssenter kjøper til teig på tilleggsjorden blir under 1 km. – se vedl. 1 og 3. Dette gjør at salg som tilleggsjord til navngitt kjøper vurderes som en god driftsmessig bruksrasjonalisering. I uttalen fremheves det at begge boligparsellene er noe store, men at de har en avgrensning som følger naturlig opparbeidede veier, bygninger o.l. I den forbindelse vektlegger SFR at kommunen har vært på befaring og funnet at avgrensingen er akseptabel (se vedl. 8). Landbruksmyndigheten vil i den forbindelse også vise til foto fra befaring – se vedl. 9.

Av driftsmessige hensyn settes det krav om at en teig som i dag har gnr. 127, bnr. 42, skal sammenføres med gnr. 127, bnr. 1 før salg av tilleggsjorden gjennomføres.

## KONKLUSJON:

Kommunens landbruksmyndighet legger i sin helhets vurdering vekt på: svært stort behov for styrking av eget areal og kapasitet gjødsellager på kjøpers driftsenhet, ikke i strid med nasjonal jordvernstrategi, tjenlig bruksrasjonalisering med gode kjøreavstander, ingen uheldige bosettingsfølger, godt vern av arealressursene og positiv uttale fra SFR. Sett i et langsiktig tidsperspektiv legges det avgjørende vekt på god driftsmessig løsning, kjøpers behov for areal og økt kapasitet på gjødsellagring – samt positiv uttale fra SFR. Dette gjør at landbruksmyndigheten ut fra en helhetlig vurdering med de satte vilkår kan gi delingstillatelse etter jordloven.

---

Landbruksavdelingen har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtak nr. 1608/23.

Med hilsen

Britt Johnsen Pedersen  
avdelingsleder landbruk

Helge Hustoft  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

### Vedlegg:

1. Gårdskart 07.11.23 – Gnr. 127, bnr. 1.
2. Gårdskart detalj (inkl. kulturminne og naturmangfold) – gnr. 127 bnr. 1 m.fl.
3. Gårdskart – Gnr. 128 bnr. 2 (Kjøper).
4. Markslagskart - P1 og P2.
5. Markslagskart - P3 (naust).
6. Markslagskart 06.11.2023 - Oversikt ny driftsenhet
7. Uttale fra SFR.
8. Uttale fra RFSK.
9. Foto befaring 27.10.2020
10. Skjermdump - Naturmangfold (vipe).
11. Flyfoto 2021 - detalj P1.
12. Flyfoto godkjent adkomst fra fylkesveg til P1 og P2.
13. Kart og flyfoto - felles avkjørsel og ny landbruksveg.

### Kopi til:

|                             |                      |      |           |
|-----------------------------|----------------------|------|-----------|
| Rogaland fylkeskommune      | Postboks 130 Sentrum | 4001 | STAVANGER |
| Statsforvalteren I Rogaland | Postboks 59 Sentrum  | 4001 | STAVANGER |
| Øystein Brekke              | Torvastadvegen 127   | 4260 | TORVASTAD |

## Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

|  |   |
|--|---|
| <b>Klagefrist</b>  | 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.  |
| <b>Innhold i klagen</b>                                    | 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.   |
| <b>Hvem sender du klagen til?</b>                          | Klagen sender du på e-post til post@karmoy.kommune.no eller i brev til Karmøy kommune, sektor areal- og byggesak, Rådhuset, postboks 167, 4291 KOPERVIK. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.  |
| <b>Klageinstans</b>  | 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.  |
| <b>Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning</b> | 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.  |
| <b>Kostnadene med klagesaken</b>                           | 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.  |
| <b>Klage til sivilombudsmannen</b>                         | 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. |