



Rigmor Olsen

Dato: 19.12.2023

Storasundvegen 111

Dokumentnummer: 23/7925-1

4260 TORVASTAD

Referanse SFR: 2023/14

Saksbehandler: Helge Hustoft

Gnr. 143, bnr. 7 - Delingstillatelse bolighus jordloven

VEDTAK

Kommunen godkjenner fradeling av omsøkte 2 boligparseller (P1 og P2) på gnr. 143 bnr. 7 - slik det fremgår av markslagskartet. Dette gjøres med hjemmel i § 12 i jordloven.

Tillatelse gis på følgende vilkår

1. Gjenværende jordbruksareal (dyrket, overflatedyrket og innmarksbeite) - samt annet markslag skal innen 6 mnd. fra vedtaksdato selges til kjøper som selv har aktiv drift på egen eiendom.
 2. Tilleggsjorden skal være en del av kjøpers egen driftsenhet og gi en god driftsmessig løsning.
 3. Det forutsetter at kjøper oppfyller vilkårene for å kunne få konsesjon for ervervet.
-

Landbruksavdelingen har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtak nr. 1833/23.

Med hilsen

Britt Johnsen Pedersen
avdelingsleder landbruk

Helge Hustoft
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

1. Gårdskart detalj gnr. 143, bnr. 7 (inkl. naturmangfold og kulturminne).
2. Markslagskart 4.10.23 (omsøkte boligparseller)
3. Situasjonsskart med kom.plan.
4. Uttale fra Rogaland fylkeskommune.
5. Uttale fra Statsforvalteren i Rogaland.

Kopi til:

Statsforvaltaren I Rogaland Postboks 59 Sentrum 4001 Stavanger

SAKSFREMSTILLING:

I forbindelse med salg av alt jordbruksareal og øvrig areal som tilleggsjord, søker Rigmor Olsen om å dele 2 boligparseller fra gnr. 143 bnr. 7. Parsellene vises på markslagskartet (se vedl. 2). Landbruksmyndigheten har pr. dato ikke mottatt kopi av kjøpekontrakt. De to aktive bøndene som leier jordbruksarealene, er de mest aktuelle kjøperne.

Dispensasjon og delingstillatelse etter pbl.³ er behandlet i separat sak nr. 23/1849. Denne behandling er etter bestemmelsene i jordloven.

Kommuneplan

Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF).

Regulering

Ikke regulert.

Omsøkte landbrukseiendom:

Eiendommen består av gnr. 143 bnr. 7 og har et totalareal på 74,1 da – hvorav 39,7 da jordbruksareal. For nærmere detaljer om arealkategorier og teigstruktur, viser en til gårdskart detalj (vedl. 1). Det har i mange år ikke vært selvstendig drift på driftsenheten, og arealene er derfor utleid til to aktive bønder.

Opplysningene er hentet fra kommunens digitale kartverk (GIS-Line-Innsyn), Landbrukets informasjonsbase (LIB) og gårdskart fra NIBIO⁴.

Om boligparsellene som søkes fradelt:

Parsell 1 består av bolig registrert som våningshus med tilhørende garasje – samt naturlig tilhørende tun/hage. Huset har adr.: Storasundvegen 111. Det følger ikke noe jordbruksareal med denne parsellen. Søker er pr. dato registrert med bosted i bolighuset.

Parsell 2 har et bolighus og en gammel driftsbygning - med tilhørende hage og tun. Huset har adr. Storasundvegen 109. For at septiktank skal medfølge boligparsellen, medfølger et mindre areal på ca. 150 m² - se situasjonskartet (vedl. 3).

For flere detaljer om de omsøkte parseller/arealer viser landbruksmyndigheten til markslagskart og ortofoto.

VURDERING:

Vurdering etter lov om forvaltning av naturens mangfold:

Landbruksmyndigheten viser til gårdskart detalj (vedl. 1), 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*» av Anders Lundberg¹ er det området Gunnarshaug – hvor omsøkte boligparseller ligger, ikke omtalt. 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

Innenfor omsøkte P1 er det registrert et fredet kulturminne – se vedl. 4. RFSK² har i sin uttale ingen merknader til selve fradelingen, men understreket at det må gjøres en kulturminnefaglig befaring ved evt. fremtidig byggeaktivitet. – se vedl. 4. Det vises også i gårdskart detalj at kulturminne ligger innenfor omsøkte grenser for P1 – se vedl. 1.

Vurdering og vilkår etter jordloven (jl.):

Kommunen viser til gårdskart detalj 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).

¹ Kulturlandskap og biologisk mangfold på Haugalandet – ISSN-nr. 0802-8427 (des.-10).

² RFSK – Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv.

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 gårdskart detalj og markslagskart, og konstaterer at delingen ikke vil medføre at noe dyrket jord følger med de omsøkte parseller. For et marginalt areal på ca. 150 m² som medfølger P2, anses tillatelse til omdisponering ikke som nødvendig. 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 Gunnarshaug-Nordbø - hvor berørt landbrukseiendom ligger, har ingen «fraflyttings-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. 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 er en forutsetning for at omsøkte bruksrasjonalisering skal være mulig å gjennomføre.

Hensynet til tjenlig og variert bruksstruktur.

I «praktiseringsrundskrivet» 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 Gunnarshaug-Nordbø-Øvrabø har en variert bruksstruktur med både mindre og mellomstore bruk.

Omsøkte fradeling vil medføre full bruksrasjonalisering av eksisterende landbrukseiendom med gnr. 143 bnr. 7 til fordel for kjøpers driftsenhet. Den vil således bidra til en mer tjenlig bruksstruktur – hvor bruk med selvstendig drift får styrket sitt arealmessige driftsgrunnlag.

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 som krever tillatelse til omdisponering. Derfor mener en at saken ikke inneholder momenter som er i konflikt med de jordvernstrategier som er vedtatt nasjonalt, regionalt og kommunalt. SFR uttaler generelt at boligparsellene vil medføre økt fragmentering som er uheldig for jordvernet – se vedl. 5. Landbruksmyndigheten mener i denne saken at fragmentering med bolig i landbruksområdene er mer uheldig for driftsvilkårene en jordvernensynet.

Landbruksmyndigheten viser til gårdskart detalj og markslagskartet. Overdragelse av alt jordbruksareal og øvrig utmark til kjøper med aktiv drift vurderes som en god 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 dyrket jordbruksareal. Nærheten bolighusene får til jordbruksareal i drift vurderes til å ha potensial for langsiktig driftsmessige ulemper. 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 støy fra maskinell landbruksdrift, lukt fra spredning av husdyrgjødsel og støy fra beitende husdyr. SFR legger også i sin uttale vekt på dette – se vedl. 5.

I sin uttale til dispensasjon etter pbl. oppfordrer SFR til at både størrelsen på tomtene og om driftsbygningen skal følge med tilleggsjorden, må vurderes. Dette for å være i tråd med føringene i regionalplanen.

Landbruksmyndigheten mener at tomtestørrelse hører mer naturlig inn under vurderingene etter pbl. Derfor omtales ikke dette nærmere i denne saken etter jl.

Dersom driftsbygningen skal følge tilleggsjorden – som SFR oppfordrer til, vil det være svært driftsmessig uheldig. Dette fordi nærheten mellom bolighuset og driftsbygningen vil være ca. 12 m. (markslagskart; vedl. 2). Dessuten vil både bolig og driftsbygning ha samme adkomstveg. Dette gjør det særlig påregnelig med driftsmessige interessekonflikter knyttet til blant f.eks. gjødselsøl på atkomstveg som går like forbi boligens parkeringsplass og inngangsparti og lukt/støy fra husdyr i driftsbygningen. Landbruksmyndigheten er kjent med at leietakerne (de mest sannsynlige kjøperne) har så mye bygninger pr. i dag, at det er tvilsomt om det er driftsmessig fornuftig med flere.

Fordi det pr. dato ikke foreligger kopi av kjøpekontrakt finner landbruksmyndigheten det svært viktig å sette vilkår om god driftsmessig løsning. Dette for å ivareta at både teigstruktur og avstand mellom kjøpers driftssenter og omsøkte teiger gir en ny driftsenhet med en så optimal løsning som mulig.

KONKLUSJON:

Kommunens landbruksmyndighet legger stor vekt på følgende: ikke i strid med de vedtatte jordvernstrategier, at det må oppnås god driftsmessig løsning og tjenlig bruksrasjonalisering, ingen uheldige bosettingsfølger, optimalt vern av arealressursene og ingen avgjørende landbruksrelaterte merknader fra SFR.

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.

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, 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.