



Gudmund Storesund
Hålandvegen 9
4260 TORVASTAD

AVSLAG DELING AV GRUNNEIENDOM
behandling etter Jordloven

Adresse:

Gnr/Bnr: 142/28 m.fl.

Rekvirent: Gudmund Storesund

Hjemmelshaver: Gudmund Storesund

Saken er behandlet som delegert sak nr. 491/20

VEDTAK:

Kommunen avslår deling av driftsenheten mellom bolighus med gnr./bnr. 142/160 og 142/28 (m.fl.) – slik det vise på markslagskartet.

Kommunen avslag fradeling av omsøkte våningshus med ca. 640 m² tomt fra gnr./bnr. 142/28 - slik det fremgår av markslagskartet.

Dette gjøres med hjemmel i § 12 i jordloven.

Sektor areal og byggesak behandlet denne sak etter myndighet tildelt sektoren.

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Helge Hustoft
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Fylkesmannen i Rogaland
Nils Onar Storesund

Postboks 59 Sentrum
Tunvegen 12

4001
4260

STAVANGER
TORVASTAD

Vedlegg:

1. Gårdskart med kulturminne 142-28 - 27.10.2020
2. Gårdskart 142-2 - 27.10.2020
3. Sit.kart med reg.plan 142-2 - 27.10.20
4. Gnr. 142 bnr. 28 - Uttale til søknad om dispensasjon fra kommuneplanen - fradeling av bolighus
5. Søknad om dispensasjon
6. Markslagskart oversikt 142-28 m.fl. pr.16.12.2020
7. Flyfoto oversikt bygninger 142-28 m.fl.
8. Oversiktskart med kom.plan pr.17.12.2020

SAKSFREMSTILLING

Gudmund Storesund søker om å dele våningshus (gnr./bnr. 142/160) og kårbolig fra sin landbrukseiendom med gnr./bnr. 142/28 m.fl. Bakgrunnen er at driftsbygning samt et annet landbruksbygg og alt areal skal selges til Nils Onar Storesund (eier av gnr./bnr. 142/2 m.fl.). I brev fra søkers konsulent gjøres det rede for planlagt eierskifte (bruksrasjonalisering) og at det søkes om dispensasjon fra LNF-formålet etter pbl. (se vedl. 5). Omsøkte fradeling vises på markslagskartet – vedl. 6. Fordi begge bolighusene ligger i LNF-område, er delingen avhengig av at det etter pbl. dispenseres før delingstillatelse gis. Det foreligger uttale fra fylkesmannen – hvor vurderinger knyttet til bruksrasjonalisering er avgjørende for at dispensasjon etter pbl. frarådes – se vedl. 4. Kommunen vurderer at dette juridisk sett hører mer innenfor faglige vurderinger av driftsmessige forhold som skal gjøres etter jl.¹ – ikke etter pbl.² Dette blir nærmere begrunnet under vurdering etter jordloven. Denne behandlingen er følgelig som deling etter reglene i jl.

Kommuneplan

Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) – se vedl. 8.

Reguleringsplan

Ikke regulert.

Søkers driftsenhet

Eiendommen består av følgende tre matrikelnr.: gnr. 142 bnr. 28, 98 og 160, og har et totalareal på 76,0 da – hvorav 55,6 da er jordbruksareal. For nærmere detaljer om arealet og teigstruktur viser en til gårdskartet (vedl. 1). Driftsenheten har følgende bygninger: våningshus, kårbolig, garasje, driftsbygning og et annet landbruksbygg. Eier har selvstendig drift på eiendommen basert på sauehold.

Kjøpers eiendom:

Eiendommen består av gnr. 142 bnr. 2 og 726, og har et totalareal på 53,4 da - hvorav 29,9 da er jordbruksareal. For nærmere detaljer vises det til vedlegg 2 (gårdskartet). Det har i mange år ikke vært registrert selvstendig drift på eiendommen, og jordbruksarealene er derfor utleid til aktive bønder. På eiendommen er det registrert bolighus (bnr. 2) med beliggenhet i regulert boligområde – se vedl. 3.

Omsøkte to bolighus som søkes fradelt

Søker har sitt bosted i våningshuset med gateadr. Hålandvegen 9 (og bnr. 160). Huset er i følge web-matrikkelen tatt i bruk i des. 2003.

Omsøkte kårbolig (P1) har gateadr. Hålandvegen 35. Det er i følge web-matrikkelen også tatt i bruk i des. 2003.

For begge boligeiendommene fremgår det av markslagskart og flyfoto (vedl. 6 og 7) at det innenfor parsellgrensene bare er tun og hage som hører naturlig med boligene. Det følger derfor ikke noe jordbruksareal med noen av de omsøkte boligeiendommene.

Referanser

Faktaopplysningene om eiendommen(-e) er hentet fra søker, kommunens digitale kartverk (GISLINE-Innsyn), Landbrukets informasjonsbase (LIB) og gårdskart fra NIBIO ³.

VURDERING

Vurdering etter lov om forvaltning av naturens mangfold (nml.)

Etter naturmangfoldloven (nml.) § 7 skal prinsippene i §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. I følge § 8 skal offentlige beslutninger, dersom de berører naturmangfoldet, bygge på rimelig og forholdsmessig vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand samt effekten av påvirkninger. Naturmangfoldet omfatter biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold, jf. § 3 bokstav i.

Omsøkte parseller består av bolighus med opparbeidet tun og hage rundt. En kan derfor ikke se at naturmangfoldet berøres.

¹ Jl. – Jordloven.

² Pbl. – Plan- og bygningsloven.

³ NIBIO – Norsk Institutt for bioøkonomi

Vurdering etter jordloven (jl.)

Saksbehandler viser til gårdskartet, og konstaterer at berørt landbrukseiendom «.. er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk....» - jf. jl. § 12 første ledd, første punktum. Landbrukseiendommen - som ligger i LNF-området, vurderes til å omfattes av forannevnte paragraf.

Som tidligere nevnt er kommunen ikke enig i det konkrete punkt i Fylkesmannens uttale som omtaler at bruksrasjonalisering i sin helhet er tema i vurdering av dispensasjon etter pbl. Dette fordi man i saker som angår bruksrasjonalisering skal foreta en mye bredere vurdering enn bare konkrete landbruksmessige planhensyn knyttet til arealbruk og at økt boligfragmentering over tid kan medføre potensial for uakseptable driftsulemper.

Bruksrasjonalisering inkluderer vurdering av følgende momenter: teigstruktur, arrondering, kjøreavstander, driftssenterets beliggenhet, samlet eller spredt gårdstun (med våningshus og en/flere driftsbygninger), mottakende landbrukseiendom sitt forholdstall mellom eget og leid areal, status for spredeareal og kort- eller langsiktig potensial for økning/reduksjon i driftsulemper knyttet til støy (husdyr på beite, maskinell drift o.l.), lukt (ved spredning av husdyrgjødsel, fra driftsbygning o.l.). Bortsett fra støy og lukt er de andre nevnte momentene etter kommunens mening juridisk sett klart innenfor faglige vurderinger etter jl. – ikke pbl.

Bolighuset på kjøpers bruk (gnr/bnr 142/2) ligger i regulert boligområde (reg.plan nr. 405: Storesund) – se vedl. 3. Det er ingen bestemmelser i reguleringsplanen om at jl. § 9 og § 12 skal gjelde i boligområder. I jl. § 2 (virkeområde) står det følgende: «*Denne lova gjeld for heile landet. Føresegnene i §§ 9 og 12 gjeld likevel ikkje for område som: a) I reguleringsplan er lagt ut til anna føremål enn landbruk eller hensynssone som med tilhørende bestemmelse fastlegger faresone, jf. plan- og bygningsloven § 12-6.*». Derfor mener kommunen at kjøpers bolig etter jl. ikke kan regnes som del av kjøpers driftsenhet. De videre landbruksfaglige vurderinger er således basert på dette.

Deling etter jordloven

Ved avgjørelsen om delingstillatelse skal det vektlegges om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket (etter jl. §12).

I vurderingen inngår blant annet

- hensynet til vern av arealressursene
- om delingen fører til en god driftsmessig løsning
- eventuelle ulemper for drift og miljø
- ivaretagelse av bosettingen i området
- andre faktorer som er innenfor formålet med jordloven

Delingstillatelse kan gis med vilkår som er nødvendige av hensyn til de formål jordloven skal fremme (etter jl. § 12, femte ledd).

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 et krav om at tillatelse til omdisponering etter jl. § 9 må være gitt før delingstillatelse kan gis (etter jl. § 12 annet ledd). Markslagsskart og flyfoto viser at omsøkte fradeling av våningshus og kårbolig ikke medfører omdisponering av slikt areal (se vedl. 6 og 7). Derfor er ikke eget vedtak angående omdisponering nødvendig (jf. M-1/2013 – pkt. 8.2).

Samfunnshensyn knyttet til bosetting.

Saken berører behovet for våningshus og kårbolig på landbrukseiendom med arealgrunnlag som etter annet lovverk (konsesjonsloven) medfører boplikt ved eierskifte. Det er ikke «fraflyttingsproblematikk» i saken. Følgelig kan en ikke se at det i saken er samfunnshensyn knyttet til bosetting i området.

Hensynet til tjenlig og variert bruksstruktur.

At tilleggsjord med en driftsbygning og et annet landbruksbygg tillegges en betydelig mindre landbrukseiendom – hvor bolighuset ligger i regulert (og utbygget) boligfelt, vurderes som ikke fordelaktig i en tjenlig bruksstruktur. Dette fordi en slik beliggenhet til bolig lett medfører uheldige driftsmessige konsekvenser

(omtales nærmere under driftsvurderingene). Vurderingen etter jl. av tjenlig bruksstruktur skal av formelle grunner være knyttet til kommuneplanens LNF- eller regulerte landbruksområder – ikke regulert boligområde. Et bedre alternativ ville for bruksstrukturen vært at alt areal på kjøpers eiendom - med beliggenhet i LNF-områdene, ble tilleggsjord til driftsenheten på gnr./bnr. 142/28 m.fl. Da ville bolighuset i regulert boligområde vært en selvstendig boligeiendom. Uheldige følger for bruksstrukturen må gis stor vekt i totalvurderingen.

Om arealgrunnlaget på den nye driftsenheten:

Søknaden vil medføre etablering av ny driftsenhet som består av følgende matrikkelnr.:

gnr. 142 bnr.; 2 (jordbruksareal, utmark – samt bolighus i regulert boligområde), 28 (jordbruksareal og utmark), 98 (driftsbygning) og 726 (jordbruksareal). Arealgrunnlaget vil være: 28,4 da fulldyrket, 24,8 overflatedyrket, 32,3 da innmarksbeite og ca. 44 da annet areal (inkl. ca. 2 da skog). Viser for øvrig til gårdskartene for nærmere detaljer – se vedl. 1 og 2.

Vern av arealressursene.

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-1/2013, pkt. 8.3.2.).

Våningshus og bolighus (kårbolig) inngår derfor også i ressursgrunnlaget til driftsenheten som nå søkes bruksrasjonalisert (avviklet som landbrukseiendom). Erfaringsvis er det ved bruksrasjonalisering bedre vern av arealressursene at arealer og driftsbygninger på landbrukseiendom uten selvstendig drift inngår i en ny driftsenhet. Dette fordi det er mer motiverende og økonomisk gunstig for en aktiv bonde å investere arbeid og penger i drift og vedlikehold av egne arealer og bygninger med beliggenhet i et LNF-område. Mottakende eiendom (gnr./bnr. 142/2) har bolighus med tilhørende garasje i regulert boligområde – se vedl. 3. Det er således ingen driftsbygninger på denne eiendommen. Med basis i de forannevnte momenter, mener en at det ikke er noe godt vern av arealressursene at bruksrasjonaliseringen gjennomføres som forutsatt i søknaden.

Driftsmessige konsekvenser for landbruket.

I sin fraråding av dispensasjon legger Fylkesmannen avgjørende vekt på at å legge gjenværende bygninger og areal på omsøkte driftsenhet sammen med mottakende gnr./bnr. 142/2 ikke er noen god driftsmessig løsning. Dette fordi man da «vil snu opp ned» på prinsippet hvor fundamentet for å oppnå god bruksrasjonalisering er at landbrukseiendommer - hvor det over mange år ikke har vært selvstendig drift, inngår i en selvstendig drevet ny driftsenhet (se vedl. 4).

Avstanden mellom driftsbygningen i nåværende gårdstun og bolighuset på kjøpers eiendom er målt på kartet til ca. 450 m. (se vedl. 8). Det vurderes som driftsmessig uheldig å ha så stor avstand mellom bolig og driftsbygning. Ny driftsenhet vil få et akseptabelt arealgrunnlag som gir mulighet for en kombinasjonsdrift hvor en også er avhengig av fullt arbeid utenfor bruket.

Etablering av to nye selvstendige boligeiendommer i et LNF-område kan erfaringsvis over tid medføre interessekonflikter mellom landbruksdrift og boligeierne. Dette kan eksempelvis være knyttet til: støy fra beitende husdyr og sesongrelatert maskinarbeid (jordarbeiding, gjødsling og høsting) til sent på kvelden. Andre faktorer kan være: lukt fra spredning av husdyrgjødsel, gjerdekonflikter i forbindelse med beitedyr o.l. Fylkesmannen omtaler også disse driftsulempene i sin uttale (se vedl. 4). Den ene boligeiendommen (gnr./bnr. 142/160) vil i luftlinje ligge ca. 30 m. fra driftsbygningen – se vedl. 6 og 7. Dette gjør at det over tid vurderes som særlig påregnelig med uheldige driftsmessige konsekvenser.

KONKLUSJON

I helhetsvurderingen er følgende momenter vektlagt: ikke konflikt med jordvernet, uheldig driftsmessig løsning, ikke god bruksstruktur eller vern av arealressursene og langsiktig behov for kårbolig. Kommune kan ut fra en totalvurdering av landbruksmessige forhold ikke godkjenne omsøkte fradeling av to bolighus med påfølgende bruksrasjonalisering.

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 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. <i>Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen.</i> 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, Landbruksavdelingen, Postboks 167, 4291 Kopervik. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	I de fleste saker er det Fylkesmannen som er klageinstans. I noen saker er det formannskapet eller kommunestyret som er klageinstans.
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. Ta i tilfelle kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Det er mulig å få dekket ekstra kostnader i forbindelse med klagesaken, for eksempel til advokathjelp. 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. Hvis det er trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekking 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. Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.