KARMØY KOMMUNE

Dato: 04.05.2021
Arkivsak-ID.: 21/4588
JournalpostID: 21/23035

Saksbehandler: Helge Hustoft
Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
056/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	18.05.2021

Gnr. 29, bnr. 16 - Fradeling etter jordloven av bolighus på festet tomt

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:
I medhold av § 12 i Jordloven avslår HTM fradeling av tomt på ca. 900 m² med påstående bolighus fra gnr./bnr. 29/16 - slik det fremgår av markslagskartet, jfr. landbruksfaglig utredning og vurdering av saken.

Saken sendes Statsforvalteren i Rogaland til orientering.

Oversikt, vedlegg:
1. Gårdskart.
2. Markslagskart.
3. Kartutskrift naturmangfold.
4. Uttale fra SFR, fraråding av dispensasjon.

Hovedutvalg teknisk og miljø 18.05.2021:

Behandling:
Fellesforslag fra Hagland og Vikshåland, foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista
Hovedutvalg teknisk og miljø tillater fradeling av 900 m2,fra 29/16,etter jordlovens § 12.Fradelingen gjelder hus på festet tomt.

Begrunnelse:

Tomten er lovlig bebygd og bortfestet, den er dermed ikke en del av gardsbruket og

boligen kan fritt omsettes. Størrelsen på tomten er redusert til naturlig størrelse på boligtomt,

arealet som var festet utenfor boligtomten blir ikke utskilt. Feste tomten er i en etablert bolig klynge

med avklarte og etablerte forhold når det gjelder adkomst og annen infrastruktur. Fradeling anses

derfor som en formalisering av eksisterende situasjon og pårvirker dermed ikke miljøet utover

dagens situasjon.

Fellesforslaget fra Hagland/Vikshåland vedtatt med 7 stemmer mot 2 stemmer (Krf 1, MDG 1) for innstillingen.

HTM- 056/21 Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø tillater fradeling av 900 m2,fra 29/16,etter jordlovens § 12. Fradelingen gjelder hus på festet tomt.

Begrunnelse:

Tomten er lovlig bebygd og bortfestet, den er dermed ikke en del av gardsbruket og

boligen kan fritt omsettes. Størrelsen på tomten er redusert til naturlig størrelse på boligtomt,

arealet som var festet utenfor boligtomten blir ikke utskilt. Feste tomten er i en etablert bolig klynge

med avklarte og etablerte forhold når det gjelder adkomst og annen infrastruktur. Fradeling anses

derfor som en formalisering av eksisterende situasjon og pårvirker dermed ikke miljøet utover

dagens situasjon.

Saksutredning

Bakgrunn:

- Det ble i delegert sak nr. 182/20 etter pbl. gitt avslag på dispensasjon for fradeling av festet tomteareal.
- Ved klagebehandlingen fremla kommunalsjef teknisk i HTS-sak nr. 087/20 forslag om å avslå dispensasjon etter pbl.
- HTM anbefalte dispensasjon.
- SFR frarådet i sin uttale at dispensasjon gis.
- HTM gav i sak nr. 121/20 dispensasjon.
- SFR har ikke påklaget vedtaket til HTM.
- I henhold til gjeldende delegasjonsreglement mener kommunalsjef teknisk at forutgående behandling etter annet lovverk (pbl.) medfører at den heller ikke kan regnes som kurant etter jl.

Kommunalsjef teknisk viser til sin redegjørelse for sakens bakgrunn, og legger herved saken frem for HTM for første gangs behandling og vedtak etter jl. Det gjøres oppmerksom på at søker derfor har klagerett på utvalgets vedtak.

Kommuneplan:

Landbruks-, Natur- og Friluftsområde (LNF).

Reguleringsplan:
Ikke regulert.

Søkers landbrukseiendom:
Eiendommen er en landbruksmessig driftsenhet som består av gnr. 29 bnr. 16, 84 og 106. Enheten har et totalareal på 93,1 da – hvorav 77,3 da er jordbruksareal. Dette fordeler seg på 38,6 fulldyrket og 38,7 innmarksbeite. Foruten omsøkte festede tomteparsell med påstående bolighus (hvor søkers mor har sitt bosted), er det registrert våningshus med garasje, eldre driftsbygning og igangsatt oppføring av ny driftsbygning. Det er selvstendig drift på eiendommen, basert på sauehold.

Omsøkte boligparsell som søkes fradelt:
Den festede parsellen består av opparbeidet tun og hage som naturlig hører til påstående bolighus – se vedl. 5.

VURDERING:

Vurdering etter naturmangfoldsloven:
Kommunalsjef teknisk viser til kartutskrift fra den digitale nettkilden *«miljostatus.no»* - hvor det ikke er registrert noen naturmangfoldsverdier som blir berørt av fradelingen (se vedl. 3). Det har heller ikke på annen måte fra ikke digitale kilder fremkommet noe som skulle tilsi at naturmangfoldet berøres. Kommunalsjef teknisk mener derfor at det etter nml. 7 ikke er grunnlag for ytterligere vurderinger etter prinsippene i nml. § 8 tom. § 12.

Vurdering etter jordloven:
Kommunalsjef teknisk visert til vedlagte gårdskart og markslagskart (se vedl. 1 og 2), og konstaterer at berørt eiendom er landbrukseiendom med areal *«…….. som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk…..»* - jf. jl. § 12 første ledd, første punktum. Dette gjør at fradeling vurderes som innenfor virkeområdet til jordloven (jf. jl. § 2 a), og at det således kreves delingstillatelse etter denne lov (jl. jl. § 12).

Dersom hensikten med delingen er at dyrka eller dyrkbar jord skal tas i bruk til formål som gjør den uegnet for fremtidig jordbruksproduksjon, er det i jl. § 12 annet ledd et krav om at det først skal foreligge tillatelse til omdisponering etter jl. § 9. Kommunalsjef teknisk viser til gårdskart og markslagskart (vedl. 1 og 2) – som viser at ikke noe jordbruksareal medfølger omsøkte parsell. Derfor er vedtak angående omdisponering ikke nødvendig.

Samfunnshensyn knyttet til bosetting.
Området Dyrland-Hebnes-Sandhåland – hvor berørt driftsenhet ligger, har ingen «fraflyttingsproblemer». En kan derfor ikke se at fradelingen får noen negative konsekvenser for samfunnshensyn knytte til bosetting.

Bosetting på driftsenheten.
Omsøkte parsell med påstående bolighus er festet grunn. Feste er å anse som et privatrettslig langsiktig leieforhold. Følgelig kan ikke nevnte bolighus formelt etter jl. regnes som kårbolig på driftsenheten. Derfor vil omsøkte fradeling ikke berøre bosettingshensyn knyttet til landbruk.

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. 3.1., 7.1. m.fl. i rundskrivet). Kommunalsjef teknisk vurderer at omsøkte deling ikke har noen konsekvenser for bruksstrukturen. Dette fordi omsøkte fradeling ikke vil gi noen form for bruksrasjonalisering (salg av tilleggsjord).

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.).

Omsøkte parsell med påstående bolighus er et privatrettslig langsiktig leieforhold, og utgjør derfor - så lenge festeforholdet gjelder, en liten del av driftsenhetens ressursgrunnlag. Dette fordi det da bare er festeavgiften som vil tilføre enheten ressurser. Imidlertid søkes det nå om fradeling av tomtegrunnen. Dette vil medføre noe reduksjon i enhetens ressursgrunnlag. Forannevnte må tas med i helhetsvurderingen.

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. 8.3.2 i rundskrivet).

For en selvstendig boligeiendom er det sett i et mer langsiktig tidsperspektiv påregnelig med ny eier av boligeiendommen – hvor det ikke er noen landbrukstilknytning. Dette kan medføre økt potensial for interessekonflikt mellom boligeier og landbruk. Boligeiendommens østgrense er på kartet målt til ca. 15 meter fra gårdstunet, og i sør vil den også grense til dyrket areal på driftsenheten. Totalvirkningen av en selvstendig boligeiendom svært nær gårdstun med aktiv selvstendig drift, vurderes som å ha et uakseptabelt stort potensial for uheldige driftsmessige bindinger og interessekonflikter. Særlig er dette knyttet til lukt fra spredning av husdyrgjødsel, støy fra driftsbygningen (f.eks. ventilasjonsvifter o.l. maskinelt utstyr), beitende husdyr og maskinelt sesongbasert arbeid utenfor vanlig arbeidstid. Det er blant annet grunnet slike landbrukshensyn at Fylkesmannen (nå Statsforvalteren) i sin fraråding skriver at økt fragmentering av boliger i LNF-området er uheldig (se vedl. 4).

KONKLUSJON:
Kommunalsjef teknisk har gjort en helhetlig landbruksfaglig vurdering. Da er hensynet til ingen konflikt med jordvernhensynet, ingen konsekvenser for landbruksmessig bosetting, noe reduksjon i ressursgrunnlaget, særlig stort potensial for langsiktige uheldige driftsmessige konsekvenser vektlagt. Kommunalsjef teknisk finner at boligeiendommens svært korte beliggenhet fra gårdstunet medfører at stort potensial for uheldige driftsulemper må gis avgjørende vekt. Derfor legges det frem forslag om at HTM avslår tillatelse til fradeling etter jordloven.

Vedlegg:
Gårdskart pr. 04.05.2021
Markslagskart
Kartutskrift naturmangfold
Uttalelse fraråding dispensasjon
Flyfoto