



Marianne Skeie Callaghan

Dato: 10.11.2022

Skeievegen 89

Dokumentnummer: 22/2312-1

4262 AVALDSNES

Deres referanse:

Saksbehandler: Helge Hustoft

Gnr. 84, bnr. 29 - Delingstillatelse bolighus etter jordloven

Saken er behandlet som delegert sak nr. 1649/22

VEDTAK:

Kommunen godkjenner fradeling av omsøkte bolighus med ca. 1300 m² tomt fra gnr./bnr. 84/29 slik det fremgår av markslagskartet. Dette gjøres med hjemmel i § 12 i jordloven.

Tillatelse gis på følgende vilkår

Eksisterende traktorveg skissert på flyfoto (ortofoto: vedl. 8) skal etter fradeling brukes som landbruksadkomst til driftsbygning og jordbruksareal.

Sektor areal og byggesak – landbruksavdelingen, behandlet denne sak etter myndighet tildelt sektoren. Tillatelsen gjelder i 3 år. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato.

Med hilsen

Britt Johnsen Pedersen
avdelingsleder landbruk

Helge Hustoft
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Rogaland Fylkeskommune	Arkitekt Eckhoffs gate 1	4010	STAVANGER
Kulturavdelingen			
Statsforvalteren i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER

Vedlegg:

1. Gårdskart driftsenheten 84-29 m.fl.
2. Markslagskart endret pr. 20.09.22.
3. Kartutskrift kulturminne og naturmangfold 11.10.22 (miljostatus.no)
4. Uttale fra SFR¹.
5. Sit.kart med kom.plan, endring pr. 20.09.22.
6. Markslagskart opprinnelig omsøkt.
7. Mailer angående endring driftsbygning m.m.
8. Flyfoto gnr./bnr. 84/29.
9. Flyfoto gnr./bnr. 83/16.

¹ SFR – Statsforvalteren i Rogaland.

SAKSFREMSTILLING

Marianne Skeie Callaghan søkte opprinnelig om å dele gårdstunet fra gnr./bnr. 84/8, 29 – se vedl. 6.

Bakgrunnen er gjennomført kjøp av omsøkte eiendom som tilleggsjord. Etter uttalen fra SFR og dialog angående endring, har søker endret søknaden (se vedl. 2, 5, 7 og 8). Driftsbygningen vil etter endring bli værende på driftsenheten – hvor nåværende driftssenter er på gnr./bnr. 83/16 (se vedl. 1). Dispensasjon og fradeling etter pbl.² er behandlet i separat delegert sak nr. 1795/22.

Kommuneplan

Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF).

Reguleringsplan

Ikke regulert.

Om driftsenheten

Driftsenheten består av følgende matrikelnr.: gnr. 83 bnr. 9, 16 og 145 - samt gnr. 84 bnr. 8, 29 og 73. Den har et totalareal på 520,2 da - hvorav 299,8 da er jordbruksareal.

Følgende bygninger er registrert på enheten:

- Gnr./bnr. 83/16; våningshus, driftsbygning og bolighus (gårdstunet) – samt bolighus med garasje (nærliggende til gårdstunet).
- Gnr./bnr. 84/29; våningshus, driftsbygning og garasje.
- Gnr./bnr. 83/9; driftsbygning.

For nærmere detaljer viser en til gårdskart (vedl. 1). Driftsenheten har selvstendig drift basert på melk- og kjøttproduksjon.

Omsøkte bolighus på gnr./bnr. 84/29 som søkes fradelt

Omsøkte våningshus har adresse Kvalavågevegen 49, og er SEFRAK-registrert med ukjent byggeår.

Referanser

Faktaopplysningene om eiendommen(-e) er hentet fra kommunens digitale kartverk (GISLINE-Innsyn), Landbrukets informasjonsbase (LIB) og gårdskart fra NIBIO³ (se vedlegg 1).

VURDERING

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

Det er etter søk i de nettbaserte kildene «*miljostatus.no*» ikke funnet registreringer som tilsier at omsøkte deling får noen betydning for naturmangfoldet (se vedl. 3). I rapporten «*Kulturlandskap og biologisk mangfold på Haugalandet*» av Anders Lundberg⁴ er ikke Skeie - hvor omsøkte eiendom ligger, omtalt. Det har fra forannevnte kilder eller på annen måte ikke fremkommet opplysninger som skulle tilsi at naturmangfoldet blir berørt av omsøkte fradeling. Kommunen mener derfor at det ikke er grunnlag for ytterligere vurderinger etter de miljørettslige prinsippene i nml. § 8 t.o.m. § 12.

Vurdering av kulturminner

Det er SEFRAK⁵-registrering på omsøkte bolighus samt en jordkjeller innenfor grensene til omsøkte parsell - se vedl. 5. Derfor er også saken sendt RFSK⁶ for uttale, men dette er ikke mottatt. Landbruksmyndigheten kan derfor ikke se at kulturminnehensyn er til hinder for omsøkte fradeling.

² Pbl. – Plan- og bygningsloven.

³ NIBIO – Norsk Institutt for bioøkonomi

⁴ Kulturlandskap og biologisk mangfold på Haugalandet – ISSN-nr. 0802-8427 (des.-10).

⁵ SEFRAK - SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner.

⁶ RFSK – Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv.

Vurdering etter jordloven (jl.)

Saksbehandler viser til gårdskart og markslagskart (vedl. 1 og 2), 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.

Omdisponering etter jl. av jordbruksareal

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 et krav om at tillatelse til omdisponering etter jl. § 9 må være gitt før delingstillatelse kan gis (etter jl. § 12 annet ledd).

Landbruksmyndigheten viser til markslagskart og flyfoto (vedl. 2 og 8), og kan ikke se at omsøkte deling medfører omdisponering av slikt areal. Derfor er det ikke nødvendig med eget vedtak angående dette (jf. M-2/2021 – pkt. 5.5.2).

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).

Bosetting: samfunnshensyn og på landbrukseiendommen

Det er i jl. § 12 mulighet for at bosettingshensyn i et område kan gis avgjørende vekt – selv om andre momenter ikke taler for fradeling. Skeie-området – hvor omsøkte bolighus har sin beliggenhet, er ikke preget av fraflytting. Det er derfor ikke knyttet særlige samfunnshensyn knyttet til å stimulere til økt bosetting i denne saken.

Driftsenheten har både før og etter kjøp av omsøkte eiendom et arealgrunnlag som etter annet lovverk medfører boplikt ved fremtidig eierskifte. Faktum er imidlertid at driftsenheten før kjøpet av omsøkte eiendom har bolighus med garasje som ligger ca. 100 m. fra gårdstunet (se vedl. 9). Derfor er det ikke bruk for omsøkte bolighus til fremtidig kårbolig. Dette må gis stor vekt i totalvurderingen.

Hensynet til tjenlig og variert bruksstruktur.

Landbruksmyndigheten mener at omsøkte fradeling må regnes som fullføringen av en bruksrasjonalisering – hvor søker i 2021 kjøpte gnr. 84 bnr. 8, 29 og 73 som tilleggsjord. Derfor anses fradeling av bolighus nr. 3 som fullføringen av en bruksrasjonalisering. Uttalen fra SFR fremhever også dette (se vedl. 4; side 2). Forannevnte må derfor gis stor vekt i helhetsvurderingen.

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-2/2021 pkt. 5.5.3.2.).

Uttalen fra SFR fremhever i sin fraråding hvilken ressurs driftsbygningen er – samt at det for jordvernet er uheldig å la noe dyrket jord følge med boligparsellen (se vedl. 4: side 2). De omtaler ikke hvilken betydning bolighuset isolert sett har for driftsenhetens ressursgrunnlag. Landbruksmyndigheten mener at dette må vektlegges. Etter dialog med saksbehandler har søker endret søknaden – slik at både driftsbygning og all dyrket jord medfølger gjenværende eiendom. De momenter som SFR baserer sin fraråding på er således imøtekommet.

Driftsmessige konsekvenser for landbruket.

Den selvstendige boligeiendommen får beliggenhet svært nær driftsbygningen og har sin sørvestlige grense mot traktorveg og dyrket jord – se kart og flyfoto (vedl. 2 og 8). I et langsiktig tidsperspektiv kan dette ha større potensial for interessekonflikter og uheldige driftsmessige bindinger. Dette kan være knyttet til ny beboer/eier som ikke har forståelse for landbruksdriften nær bolighuset. Nevnte interessekonflikt kan eksempelvis være knyttet til støy og lukt fra bygningen og maskinelt jordbruksarbeid - samt gjødselsøl på adkomstveg. I sin uttale til opprinnelig søknad har imidlertid SFR ikke omtalt slike driftsmessige forhold (se vedl. 4). Potensialet for driftsulemper over tid må derfor vektlegges.

Da det var selvstendig drift på bruket ble adkomstvegen gjennom omsøkte P1 brukt for å komme til både driftsbygning og jordbruksareal – se flyfoto: vedl. 8. Av hensyn til at langsiktig potensial for de nevnte driftsulemper må avbøtes mest mulig, er det nødvendig at eksisterende traktorveg avmerket på flyfotoet - se vedl. 8, etter fradeling brukes som adkomst til driftsbygning og jordbruksareal. Det settes derfor vilkår om dette.

KONKLUSJON

Kommunal landbruksmyndighet vektlegger følgende: fradeling anses som fullføringen av en bruks-rasjonalisering, ingen omdisponering av dyrket jord og ikke uheldig for bosettingsbehovet på driftsenheten. Bolighusets ressursmessige betydning og langsiktig potensial for driftsulemper vurderes samlet til å ha mindre vekt en de positive momentene i saken.

Omsøkte deling med det satte vilkår vurderes derfor som landbruksmessig akseptabelt. Således kan delingstillatelse 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 Landbruksavdelingen, 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.