



Gjesdal kommune
Rettedalen 1
4330 Ålgård

Kontakt saksbehandler

Malene Hassel Sørensen, 51568840

Klage på vedtak om fradeling på gnr./bnr. 5/32 i Gjesdal kommune

Med bakgrunn i nasjonale og regionale føringer for areal- og landbrukspolitikken, klager Statsforvalteren på Gjesdal kommune sitt vedtak om fradeling av bolig på gnr./bnr. 5/32. Oppretting av en selvstendig boligeiendom i et aktivt landbruksområde fører til en uheldig arealutvikling i området i strid med kommuneplanen, fragmentering av landbruksområdet og gir ytterligere press på landbruksinteressene. Dersom dispensasjonsvedtaket blir stående, vil det etter vår vurdering også føre til presedens for lignende saker i kommunen om fradeling av gårdshus.

Vi viser til Gjesdal kommune sitt vedtak i sak 21/03160, vedtatt 14.03.2022.

Det ble administrativt fattet følgende vedtak i saken:

Deres søknad om dispensasjon fra kommuneplanens LNF-formål og fradeling av tomt til bolig fra gnr. 5, bnr. 32, Prestveien 4 på Ålgård, godkjennes. Tillatelse gis iht. eiendomsgrensene som vist i kart vist som bilag 2. Se vurderingene under for begrunnelse. Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- 1. Det må sikres tinglyst rett til å ha liggende og vedlikeholde vann- og avløpsledninger på berørte eiendommer dersom disse ligger på annen eiendom enn den fradelte*

Eventuelle tinglyste rettigheter må dokumenteres ved byggesøknad.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 20-1 m jf. 20-4 d og § 26-1.

Vedtaket kan klages på. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottok vedtaket. Det vises til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kapittel VI. Orientering om klagerett vedlegges.

Dere vil få eget brev med tidspunkt for selve oppmålingen.

Dere må betale gebyr både for byggesaksbehandlingen og for oppmålingsforretningen. Det blir sendt ut en faktura for hver behandling.



Etter § 1-9 i plan- og bygningsloven kan statlige organ klage på enkeltvedtak som etter loven gjelder vedkommende myndighets saksområder. I denne saken er det ikke tvil om at kommunen sitt vedtak berører Statsforvalterens sektorinteresser knyttet til landbruk og jordvern.

Kommunen sitt vedtak ble mottatt av oss den 14.03.2022. Etter § 29 i forvaltningsloven er fristen for klage 3 uker fra det tidspunktet melding om vedtak er kommet frem til vedkommende part. Klagen er derfor sendt innen fristen.

Bakgrunn for saken

Saken gjelder søknad om fradeling av ett av to bolighus på landbrukseiendommen gnr./bnr. 5/32 i Gjesdal kommune. Eiendommen er på totalt 58,6 dekar og består av 44 dekar fulldyrka jord, 2,6 dekar innmarksbeite og 6,4 dekar skog. Resten er hovedsakelig registrert som bebygd areal.

Tor Edland drev tidligere med grovfôr-produksjon, men har siden 2016 leid ut landbruksarealene til tilgrensede nabo, Terje Edland. Leieavtalen utløper i 2024. På eiendommen er det registrert to eneboliger, en garasje, to landbruksbygg og ett lagerbygg. Det er gitt midlertidig dispensasjon for bruk av driftsbygningen til lager frem til november 2025 og boligen i tunet leies ut. Boligen som søkes fradelt ligger i ytterkanten av eiendommen, på sørsiden av Prestveien. I denne boligen bor Bjørg E. og Tor Arne Edland.



Figur 1: Gnr./bnr. 5/32 med omsøkt fradeling i rødt

Eiendommen ligger innenfor LNF-formålet i kommuneplanen, markert som hensynssone landbruk. Vi har tidligere uttalt oss i saken i brev datert 09.02.2022, der vi frarådet dispensasjon med bakgrunn i konflikt med landbruksinteressene i området. Kommunen fattet vedtak om å gi dispensasjon i tråd med søknaden i nevnte sak 14.03.2022.

Statsforvalteren i Rogaland, ved seniorrådgiver Helene Mehus Skedsmo og saksbehandler var på befaring på eiendommen mandag 25.03.2022. Til stede var også avdelingsleder i Gjesdal kommune; Gerd Karin Espeland, og søkerne Bjørg og Tor Arne Edland.



Vår begrunnelse for klagen

I vår uttalelse datert 09.02.2022 frarådet Statsforvalteren omsøkte tiltak:

«Statsforvalteren legger til grunn at det ikke foreligger et aktuelt driftsmessig behov for to gardshus på den aktuelle gården. Antall hus på garden og det driftsmessige behovet skal imidlertid ikke være et avgjørende moment i seg selv i en dispensasjonsvurdering etter pbl., dersom delingen ellers kommer i konflikt med LNF-interessene. Kommunen må i den forbindelse særlig vurdere hvilke følger opprettelse av en selvstendig boligeiendom kan få for arealbruken i området i et langsiktig perspektiv.

*Selv om den omsøkte tomten ligger i utkanten av den aktuelle landbrukseiendommen, så har den likevel en relativt sentral plassering innenfor et aktivt jordbruksområde, bl.a. i nokså umiddelbar nærhet til dyrka mark. Opprettelse av en selvstendig boligeiendom her kan på sikt føre til konflikter mellom boliginteresser og landbruket på stedet. Det kan for eksempel være konflikter knyttet til støy, støv og lukt fra aktiv landbruksdrift. Plasseringen av den omsøkte boligeiendommen gjør det påregnelig at slike konflikter kan bli aktuelle. Det gjelder selv om den påregnelige driften i området er grasproduksjon ettersom også denne driftsformen kan føre til utfordringer for boliginteressene i forbindelse med maskinell høsting og annen landbruksaktivitet i nærheten av boligen. Statsforvalteren vil derfor **frarå** søknaden om fradeling av bolighus.»*

Vi viser til vår tidligere høringsuttalelse og vil med det som grunnlag påklage kommunens vedtak. Vi har i tillegg følgende supplerende vurderinger:



Figur 2: Omsøkt eiendom innenfor hensynssone landbruk

Konsekvenser av dispensasjonen

I kommuneplanens retningslinje H Kjerneområde landbruk, står det at «det kun er tillatt med tiltak knyttet til landbruk og reindrift, og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gardens ressursgrunnlag. Ved forvaltning av områdene skal det legges særlig vekt på å bevare ressursgrunnlaget i et bærekraftig og langsiktig perspektiv. Tiltak som splitter opp landbruksjord eller forringer driftsgrunnlaget på det enkelte bruk skal unngås.»

I Gjesdal kommune sin landbruksplan er det i punkt 5.2.4 presisert at fradeling av bolig som ligger i tun-området, eller med grense til dyrka jord, ikke bør tillates. Dette for å forhindre fremtidig, mulige ulemper for landbruket og for å hindre at det oppstår drifts- og miljømessige ulemper. I kommunens landbruksplan strategipunkt 6 står det ellers at kommunen skal «avslå søknader om spredt utbygging og fradeling av boliger i kjerneområde landbruk.»

I Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke står det om fradeling av boliger i forbindelse med bruksrasjonaliseringer: «Fradeling av tun ved salg av tilleggsjord kan vurderes dersom en oppnår god bruksrasjonalisering.»

Vi vurderer at en fradeling som omsøkt med oppretting av en selvstendig boligeiendom vil svekke landbruksinteressene i området. Delingen vil gi boliginteressene en ytterligere prioritet, noe som er uheldig i et område hvor hensynet til landbruket skal være styrende for arealbruken.



Landbruksmiljøet er avhengig av en hensiktsmessig eiendomsstruktur for å drive rasjonelt landbruk, og en fradelt boligeiendom som en kile inn i et sammenhengende landbruksområde kan føre til uheldige kryssende bruksinteresser. Dette vil etter vår vurdering kunne legge begrensninger på jordbruksdriften.

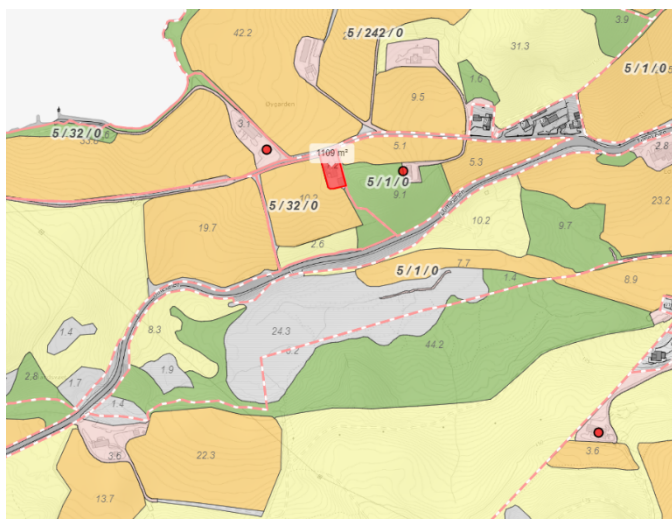
Hensynene bak LNF-formål i kommuneplanens arealdel blir «vesentlig tilsidesatt», og vil legger særlig vekt på at omsøkt areal inngår med formål LNF-område hensynssone landbruk i et langsiktig perspektiv. En fradeling av en parsell på 1,2 daa fra gnr./bnr. 5/32 i Gjesdal til boligformål, oppfyller derfor ikke vilkårene for dispensasjon.

Konflikter mellom landbruk og boligformål

Det aktuelle gårdshuset ligger sentralt i et aktivt jordbruksområde, i umiddelbar nærhet til større sammenhengende områder med dyrka mark. På kort sikt vil opprettelse av omsøkt boligeiendom ikke føre til ulemper for landbruksdriften i denne saken, så lenge søker, som har en tilknytning til landbruket i området, blir boende i den aktuelle boligen.

I vår nevnte uttalelse viste vil til konflikter som vi har erfart kan oppstå når det etableres selvstendige boligeiendommer i landbruksområder. Den omsøkte boligeiendommens plassering sentralt i et aktivt jordbruksområde, gjør det etter vår vurdering påregnelig at slike konflikter kan oppstå.

Statsforvalteren har forståelse for at konfliktpotensialet reduseres når den aktuelle boligen bebos av personer som har tilknytning til landbruket i området, eller hvis det er familiær tilknytning mellom eiere av landbruks- og boligeiendommen. Påstander om mulige konflikter mellom landbruks- og boliginteresser kan da fremstå som usannsynlige og generelle. Landbruksressurser skal imidlertid forvaltes i et langsiktig og objektivt perspektiv, så selv om en forespeiling av mulige drifts- og miljømessige ulemper virker fremmed på nåværende generasjon, er det en aktuell problemstilling som skal vektlegges. Det gjelder særlig i en sak som den aktuelle der det søkes det om å opprette en fritt omsettelig boligtomt som er omringet av landbruksarealer.



Figur 3: Omsøkt boligparsell omringet av aktivt landbruk

Basert på en konkret vurdering av forholdene på stedet mener vi at det ikke er usannsynlig at konflikter mellom bolig- og landbruksinteresser kan bli aktuelle på sikt. Det er vel så mye den omsøkte boligens beliggenhet i tilknytning de fulldyrkede arealene, så vel som landbrukshensynenes førsteprioritet i kjerneområdet, som vi anser som problematisk i den sammenheng.



Foto: Bilder tatt på befaring, omsøkte tomt tilgrenset fulldyrka jord

Det å drive aktivt jordbruksdrift er i blitt krevende, da det er i økende grad er etablert spredte tomter i de aktive jordbruksarealene. Gjødning og fôr skal fraktes på dager og tider på døgnet som passer best værmessig, og det gir utfordringer både for de som driver jordbruk og for eiere av boligparseller. Samtidig er det slik at det kan aksepteres slike ulemper dersom all jorda ble solgt til aktive nabobruk, da rasjonaliseringsgevinsten vil bli tillagt avgjørende vekt. Dette ville trolig også blitt utfallet om all jorda på denne eiendommen ble solgt til aktive nabobruk, gitt at det gav en rasjonell struktur.

Søker skriver selv at «*det ikke driftsmessig grunnlag for at gnr./bnr. 5/32 kan ha selvstendig drift, verken nå eller i fremtiden*». En bruksrasjonalisering vil da kunne anses som positivt for nærliggende bruk som i dag leier areal. Som eier av landbruksressursene har man bedre forutberegnelighet i forhold til langsiktig planlegging og investeringer, i forhold til 10 års avtale, noe som anses som en fordel for landbruket i et større/samfunnsmessig perspektiv.

Presedens

Dersom kommunens vedtak blir stående, kan det bidra til å dreie praksis i uheldig retning i lignende saker ved et generasjonsskifte. Det har vært flere andre delingssaker i regionen den senere tid som gjelder fradeling av gårdshus. De aktuelle sakene er ikke helt like, og det er variasjon fra sak til sak både når det gjelder antall hus på gården, ressursgrunnlag og lokalisering av de omsøkte husene. At det er et betydelig press knyttet til fradeling av gårdshus, tilsier likevel en noe restriktiv dispensasjonspraksis i slike saker, av hensyn til presedens. Det gjelder særlig i en sak som dette med fradeling av hus nummer 2, sentralt i et aktivt jordbruksområde og på et sted uten bosettingshensyn.

Jordlovsbehandling

Avslutningsvis vil vi bemerke at saken allerede er behandlet som en delingssak etter jordloven. Utgangspunktet for vurderingen av om samtykke til deling skal gis, er da at delingen ikke skal komme i vesentlig konflikt med de interessene bestemmelsen skal verne om. Det er et landbrukspolitisk mål å styrke driftsenhetene i landbruket. Ved avgjørelsen av hvilken bruksstørrelse som er tjenlig, tas utgangspunkt i ressursgrunnlaget og om ressursene kan drives på en kostnadseffektiv måte i et langsiktig perspektiv, jf. pkt. 5.5.3.1 i rundskriv M-2/2021.

Jordlovens § 12, tredje ledd annet punktum fremhever landbruksfaglige moment som skal vektlegges i delingsvurderingen. I vurderingen inngår blant annet hensynet til vern av



arealressursene (herunder bygningsressurser), om delingen fører til en driftsmessig god løsning og om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper.

I denne saken konkluderte kommunens landbruksansvarlig med at *vilkårene for å gi samtykke etter jordloven ikke var til stede*, og fremmet forslag om å avslå søknad. Det ble derimot fremmet alternativ innstilling om å innvilge søknaden under politisk behandling, som ble vedtatt med 8 mot 3 stemmer. Statsforvalteren er ikke høringsinstans etter jordloven og får normalt ikke tilsendt slike vedtak med mulighet for å overprøve eller klage. Vi minner om at det må foreligge vedtak både etter jordloven og plan- og bygningsloven for å kunne dele fra boligen.

Oppsummering

LNF-areal skal i størst mulig grad være ubebygget. Landbruksbygninger er tillatt, inkludert gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på ressursgrunnet til gården. LNF-områder skal verne om et bærekraftig landbruk, der hensynet til jordvern og sammenhengende flater med jord- og skogbruksareal er viktig. Arealkategorien skal også sikre gode bruksvilkår for de som driver landbruk, dette innebærer blant annet omgivelser som ikke påfører landbruket driftsulemper.

Hensynene bak LNF-formål i kommuneplanens arealdel blir etter vår vurdering «vesentlig tilsidesatt» ved en fradeling som omsøkt, og vi legger særlig vekt på at omsøkt areal inngår med formål LNF-område hensynssone landbruk. Bosettingshensyn gjør seg ikke gjeldende i denne saken, med sentral beliggenhet nær Ålgård sentrum, og vi kan heller ikke se andre tungtveiende samfunnsinteresser som tilsier at det skal opprettes en fritt omsettelig boligeiendom sentralt i dette aktive landbruksområdet. En fradeling av en parsell fra gnr./bnr. 5/32 i Gjesdal til boligformål oppfyller derfor ikke vilkårene for dispensasjon.

Basert på våre vurderinger over mener Statsforvalteren at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt fordi nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt, jf. pbl. § 19-2.

Konklusjon

Den vedtatte fradelingen kommer etter vår vurdering i vesentlig konflikt med LNF- og landbruksinteressene. Vi ber derfor om at kommunen sitt vedtak den 14.03.2022 i sak 21/03160 blir omgjort.

Hvis vedtaket ikke blir endret i forbindelse med kommunens klagebehandling, ber vi om at saken blir sendt Statsforvalteren for eventuell oversendelse til klageinstans.

Med hilsen

Lone Merethe Solheim
ass. statsforvalter

Anfinn Rosnes
fung. landbruksdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Tor Arne Edland	Prestveien 4	4334	Ålgård
HAVER ADVOKATFIRMA AS	Haakon VII's gate 8	4005	STAVANGER
Bjørg Johanne Erøy Edland	Prestveien 4	4334	ÅLGÅRD