



Anita Nystrand  
VIKRAVEGEN 33  
4272 SANDVE

Dato: 19.09.2022  
Dokumentnummer: 22/4447-13  
Deres referanse:  
Saksbehandler: Hanna Meidell Dahle

## Tillatelse til tiltak - Ridebane - gnr. 32 bnr. 9 - Vikravegen 33

<b>Adresse</b> Vikravegen 33	<b>Gårdsnr.</b> 32	<b>Bruksnr.</b> 9	<b>Festenr.</b>	<b>Seksjonsnr.</b>
<b>Tiltakshaver</b> Anita Nystrand VIKRAVEGEN 33 4272 SANDVE				
<b>Type tiltak/bygning</b> Ridebane				

### Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra LNF-formål i kommuneplanens arealdel, jf. pbl. § 11-6, er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Ridebane

### Vilkår

- Sprenging skal skje utenfor fuglers hekkesesong da det er registrert flere sterkt truet, kritisk truet og sårbare fuglearter i området. Sprenging kan kun utføres mellom august og mars.

### Søknad og saksopplysninger

<b>Adresse</b> Vikravegen 33	<b>Gårdsnr.</b> 32	<b>Bruksnr.</b> 9
<b>Bebygd areal (BYA)</b>	800 m <sup>2</sup>	

### Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 11.5.2022.

### Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: LNF

## Avstander

- Avstand til nabogrense: 1 meter
- Avstand til nærmeste bygning: 20 meter

## Lokalisering og høydeplassing

- Minste avstand til nabogrense skal være 1 meter.
- Det foreligger avstandserklæringer fra gbnr. 32/11. Avstandserklæringer bør tinglyses.
- Høyden på planering blir satt til kote + 35 moh. Høyden kan justeres opp eller ned 30 cm av kommunens tilsyn på plassen.

Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering i plan og høyde, forutsatt at nøyaktige grenser mot naboer er kjente.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart og fastsatt høyde.
- Ingen deler av tiltaket skal komme nærmere offentlig vann- eller avløpsledning eller gassledning enn 4,0 m. Ved tvil må kommunen kontaktes.

## Nabovarsling

Søknaden er delvis unntatt nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er ikke registrert merknader i saken.

## Dispensasjon

Tiltaket er i strid med LNF-formålet i kommuneplanens arealdel og avhengig av dispensasjon.

### Søkerens begrunnelse for dispensasjon:

*«Vi har en gård som drives med hest. For å kunne trene og behandle hester bør det gjøres på en ridebane. Vi ønsker derfor å anlegge en ridebane på gården. Dette hindrer da mange trafikkfarlige situasjoner da vi pr. d.d. må krysse hovedvei i et svært uoversiktlig kryss for å komme til ridebane»*

### Uttale fra kommunens landbruksavdeling:

*«Anita Nystrand søker om etablering av ridebane med tilhørende terrengendring på gnr. 32, bnr. 9.*

*Alle landbrukseiendommer omfattes av jordloven (jfr. § 1). Omsøkte eiendommen ligger i et område som i gjeldende arealplan (kommuneplanens arealdel) prioriterer landbruk-, natur- og friområde (LNF-område). Kommunens digitale markslag viser at jordbruksareal berøres av tiltaket. I kommunens LNF kartlegging er området der eiendommen ligger, definert som et viktig jordbruks- og kulturlandskapsområde.*

*Den landbruksmessige driftsenheten består av gnr. 32, bnr. 9. Totalarealet på driftsenheten er 113,9 dekar – hvorav 49,5 dekar er definert som jordbruksareal (1,9 dekar fulldyrka jord, 3,3 dekar overflatedyrka jord og 44,3 dekar innmarksbeite). Driftsenheten er registrert med følgende bygninger; våningshus, garasje og to driftsbygninger. Opplysningene er hentet fra kommunens digitale kartverk (GISLINE-Innsyn), Gårdskart fra NIBIO og jordregisteret. Jordbruksarealet blir leid ut til bruk med aktiv drift, og det drives med aktivt hestehold på eiendommen. Omsøkte ridebane vil ligge på arealer som i følge AR5 klassifiseringen er definert som innmarksbeite og overflatedyrka jord. Det vil derfor være nødvendig med tillatelse til omdisponering av jordbruksareal etter jordloven § 9, før ridebanen kan etableres.*

*Plasseringen i tilknytning til driftsenhetens tun og driftsbygning til hest er fornuftig i forhold til landbruksdriften på eiendommen og utnytting av innmarksbeite. Kommunens landbruksavdeling har ut fra en landbruksfaglig vurdering ikke innvendinger til hverken behov for, eller til plassering av ny ridebane på gnr. 32, bnr. 9, men tiltaket er avhengig av tillatelse til omdisponering av jordbruksareal.»*

### Uttale fra kommuneantikvaren:

*«Ridebanen bør plasseres så lavt som mulig i terrenget. Steingarder i området må tas hensyn til. Utover det har vi ingen kommentarer.»*

## **Vurdering av naturmangfoldloven, Uttale fra kommunens naturforvalter:**

«Konklusjon: Tiltaket er nær et potensielt nytt landskapsvernområde der verneprosessen pågår, og kan endre landskapets karakter. Sprenging kan være forstyrrende for hekkende fugler og må ikke gjennomføres i hekkeperioden.

Det søkes om å bygge ridebane på gnr. 32, bnr. 9, Sandve.

Omsøkt tiltak er få meter fra et område der Statsforvalteren i Rogaland meldte oppstart av verneprosess for et potensielt nytt landskapsvernområde i 2021. På kartet over utredningsområdet med en «skissert» grense, ser ridebanen ut til å havne utenfor det nye verneområdet. Men grensen må avklares med Statsforvalteren.

Området er ellers sjekket i Temakart-Rogaland og Artskart. Av naturverdier er det registrert ulike rødlista fuglearter, som storspove (sterkt trua), krykkje (sterkt trua), fiskemåke (sårbar), lomvi (kritisk trua), ærfugl (sårbar) og tjeld (nær trua). Terrengendringer og sprenging kan være svært forstyrrende for fugler som hekker i nærheten.

Viser til tidligere sak i 2022 der det ble søkt om en landbruksvei på samme eiendom. Her var det uklart rundt beitemarkas verdi, før man i dialog med Statsforvalteren konkluderte med at beitemarka trolig var gjødsla og ikke kvalifiserte som den rødlista naturtypen naturbeitemark. Ut fra naturmangfoldloven § 8 om kunnskapsgrunnlag vurderes dette til å være godt nok i forhold til tiltakets størrelse. Føre-var-prinsippet i nml § 9 kommer derfor ikke til anvendelse.

Ridebanen medfører terrengendringer. Plasseringen som er valgt medfører at deler av berg og knauser må sprenges bort. Det gir et tydelig sår i kultur- og naturlandskapet. Jfr. nml § 10 skal man vurdere tiltakets påvirkning på den samlede belastningen på økosystemet. Tiltaket er et betydelig inngrep i landskapet og vil til sammen med den nylig bygde landbruksvegen bidra til en bit for bit-nedbygging av naturen og landskapet i området. Presedensvirkningen av en eventuell godkjenning må også vurderes. Selv om tiltaket trolig er utenfor grensa for det potensielle nye landskapsvernområdet, er det like i nærheten og har potensiale til å endre sammenhenger og synsinntrykk i/ved verneområdet.

Jfr. nml. §§11-12 skal tiltakshaver dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter. Det skal tas utgangspunkt i miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. Et avbøtende tiltak her kunne vært å justere plasseringen eller størrelsen slik at man begrenser behovet for sprenging. Dersom man skal gjennomføre sprenging, må det skje utenfor fuglers hekkesesong. Sprenging må derfor kun utføres mellom august og mars».

## **Uttale fra sektormyndigheter:**

Saken har vært oversendt Rogaland fylkeskommune og Statsforvalteren i Rogaland for uttale.

### Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv:

Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv har ingen merknader til tiltaket.

### Statsforvalteren i Rogaland:

«Vi enig i kommunens vurdering av at tiltaket ikke er i tråd med LNF-formålet. Selv om tiltaket har en viss tilknytning til landbruket mener vi at det fremstår å være en del av tiltakshavers hobbyvirksomhet, som supplerer utleie av landbruksarealene. Vi er enige i at det kan være positive sider med hestehold i tillegg til ordinært landbruk gjennom jordbruksarealer vil nyttes ved at hestene går på beite.

I pbl. § 19-2, tredje ledd, fremgår det at det ved vurderingen av en dispensasjonssøknad skal legges særlig vekt på blant annet konsekvensene for miljø og jordvern.

Videre bemerker vi at det i området er registrert flere sterkt trua, kritisk trua og sårbare fuglearter. Sprenging vil være forstyrrende for fuglene, særlig i fuglenes hekkeperiode (mars – august). Vi er enig i at dersom det gis dispensasjon må det stilles vilkår om at det ikke sprenges i hekkeperioden.

Den planlagte ridebanen er tenkt å være 40 meter x 20 meter, og utgjør totalt 800 meter. Vi mener at tiltaket vil medføre et betydelig inngrep i landskapet, særlig sett sammen med opplysningene om den nylige anlagte landbruksvegen, som ble godkjent etter det var utført tidligere i år. Vi mener at denne landbruksveien har forringet terrenget og landskapet betydelig, og det vil derfor etter vår mening være uheldig med nye tiltak i området som vil føre til ytterligere terrengendringer. Vi er også enig i kommunens vurdering av at tiltaket vil bidra til en bit for bit nedbygging av naturen og landskapet i området.

Videre er plasseringen til ridebanen i et område som registrert som «viktige landskap i Rogaland» av nasjonal verdi. Vi mener at det også på dette grunnlaget vil være uheldig å forringe landskapet ytterligere.

Det er videre et område registrert med supplerende vern svært nært opp til den planlagte ridebanen der verneprosessen for tiden pågår. Den tiltenkte ridebanen ligger ikke innenfor grensene til det nye landskapsvernområdet, slik området er planlagt per nå. Det vil imidlertid ikke være endelig avklart hvor grensene for det eventuelle landskapsvernet skal gå før verneprosessen er over og dette er endelig bestemt. Vi mener at det vil være uheldig å forringe terrenget i det området hvor pågår en vurdering av om det skal være et landskapsvern.

Vi viser også til at terrenget på området hvor tiltaket er tiltenkt og det terrenget som er planlagt endret er likt det terrenget som er planlagt vernet. Dersom det tillates å gjøre endringer i terrenget vil dette også endre helhetsinntrykket i området samt i verneområdet. Anlegg av den tiltenkte ridebane vil kreve at berg og knauser må sprenges bort og terrenget flates ut. Dette vil forringe landskapet og gjør at terrenget ikke vil kunne settes tilbake til det landskapet som var før anlegget av ridebanen, dersom gården på et senere tidspunkt skulle gå bort fra å drive med hest. Tiltaket vil endre sammenhengen med og synsinntrykk i/ved verneområdet, også selv om tiltaket ikke ligger i selve verneområdet. Vi mener at det vil være uheldig at man forringer terreng like i nærheten av et landskapsområde som er vurdert som verneverdig.

Det er opplyst i søknaden at det allerede er en ridebane i området som blir brukt av tiltakshaver. For å kunne bruke denne ridebanen må tiltakshaver krysse hovedveien i et kryss som er beskrevet som svært uoversiktlig. Vi mener at dersom den ridebanen som allerede eksisterer oppfyller de behov som i er for en ridebane i området, vil det ikke være behov for en ny ridebane i område. Vi mener at denne vurderingen ikke endres av at tiltakshaver må krysse hovedveien for å komme seg dit. Vi er ikke kjent med hvilke kryss dette gjelder eller hvem som er veieier. Det bør likevel vurderes om ikke dette krysset bør gjøres trygt for både kjørende og mye trafikanter, også ut ifra en trafiksikkerhet generelt i området.

Vi mener også at en dispensasjon kan få en uheldig presedensvirkning i andre saker, både i forbindelse med anlegg av ridebaner og inngrep i terrenget i nærheten verneverdige områder.

Videre bemerker vi at tiltaket er tiltenkt plassert på et område hvor det er delvis innmarksbeite og delvis overflatedyrka jord. Vi mener det vil være uheldig at dyrka jord og innmarksbeite blir omdisponert ved å etablere en ridebane, da det ikke vil ivareta hensynet til jordvernet. Plasseringen er fornuftig sett i forhold til driftsenhetens tun og driftsbygning til hest. Vi har bemerket oss at det fremgår av oversendelsen at det allerede foreligger tillatelse til omdisponering av jordbruksarealet etter jordlova § 9.

#### Konklusjon

Statsforvalteren fraråder å gi dispensasjon til å anlegge ridebane på eiendommen».

#### Kommunens kommentar til merknad:

Det er stilt vilkår i tillatelsen om at det ikke skal sprenges i hekkeperioden av hensyn til at det er registrert flere sterkt truet, kritisk truet og sårbare fuglearter i området. De negative konsekvensene av sprenging er etter kommunens vurdering derfor redusert betraktelig.

Eiendommen er som Statsforvalter presiserer registrert som «viktige landskap i Rogaland» av nasjonal verdi. Omsøkt ridebane skal imidlertid plasseres i tilknytning til driftsenhetens tun og vil etter kommunens syn i seg

selv ikke være sjenerende for området. Tiltaket er også utenfor grensene til det nye landskapsområdet, og ikke en del av området registrert med supplerende vern. Etter kommunens syn bør det vektlegges at ridebanen er en forlengelse av eksisterende tun, utenfor grensene til det nye landskapsvernområdet. Driftsbygning til hest er fornuftig i forhold til landbruksdriften på eiendommen og utnytting av innmarksbeite. Tiltakshaver har videre sendt inn terrengprofiler og situasjonskart som viser tilstrekkelig avstand fra omsøkt ridebane til eksisterende steingard.

### **Kommunens vurdering av dispensasjonssøknad**

Etter pbl § 19-2 (2) skal ikke dispensasjon gis:

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.
- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Begge vilkårene må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

#### Hensynene bak LNF-formålet:

De generelle hensyn bak at et område avsettes til LNF-formål er å sikre at slike arealer benyttes til landbruksproduksjon, og/eller som skal bevares som naturområder eller områder med spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, men hvor det kan tillates bebyggelse som fremmer arealformålet, f.eks. bebyggelse i tilknytning til landbruksvirksomhet eller bruk av området til friluftsliv.

Dette betyr at det må gjøres en samlet vurdering av hvilke konsekvenser tiltaket vil få for hensynet til blant annet allmenn ferdsel, friluftsliv og rekreasjon, biologisk mangfold, landbruksinteresser, landskapsinteresser og kulturminner.

Jordbruksarealet blir i dag leid ut til bruk med aktiv drift, og tiltakshaver driver aktivt hestehold på eiendommen. Ettersom tiltaket berører innmarksbeite og overflatedyrka jord, og hestehold ikke anses nødvendig i forhold til landbruksproduksjon er tiltaket avhengig av dispensasjon fra formål LNF.

Omsøkt tiltak plasseres i tilknytning til tunet, og på bakgrunn av landbruksfaglig uttale anses denne plasseringen fornuftig. Det foreligger tillatelse til omdisponering av jordbruksareal etter jordloven § 9. Hestehold anses å ha tilknytning til landbruksformålet selv om dette ikke er nødvendig for jordbruksdriften, og kommunen vurderer at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter landbruksinteresser.

Plasseringen er i tråd med kommuneantikvarens uttale. For å planere arealet vil det være nødvendig med en mindre terrengendring for å komme lavere i terrenget. Kommunen viser også til innsendt terrengprofiler og situasjonskart som viser at eksisterende steingard ikke berøres av tiltaket.

Ettersom tiltaket i hovedsak vil dreie seg om en mindre terrengendring/planering og at ridebane kan fremme eiendommens bruk til rekreasjon, anses ikke friluftslivinteresser å bli skadelidende som følge av omsøkt tiltak.

Hensynet bak bestemmelsen anses ikke vesentlig tilsidesatt, og dispensasjon kan gis.

#### Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

*Ulemper:* Tiltaket plasseres i tilknytning til tunet og anses som fornuftig i forhold til utnytting av innmarksbeite. Tiltaket anses dermed å medføre små ulemper selv om jordbruksarealer berøres. De negative konsekvensene av sprenging er etter kommunens syn redusert vesentlig ved at det er stilt vilkår om at det ikke skal sprenges i hekkeperioden av hensyn til at det er registrert flere sterkt truet, kritisk truet og sårbare fuglearter i området.

Andre ulemper med dispensasjon er et betydelig inngrep i landskapet og mulige presedensvirkninger. Den presedensskapende effekten anses her som liten. Eiendommen er stor, og hestehold anses som et supplement til landbruksdriften ellers på gården. Tiltakshaver driver aktivt med hest, og ønsker å tilrettelegge for denne bruken på eiendommen. Det anses som positivt at planlagt bruk har tilknytning til landbruksformålet. Jordbruksarealer vil også vedlikeholdes ved at hestene går på beite.

*Fordeler:* dispensasjon gir mulighet for trening og behandling av hester på gården, samtidig som ridebanen forhindrer trafikkfarlige situasjoner som i dag oppstår når man må krysse hovedveien i et svært uoversiktlig kryss for å komme til eksisterende ridebane. Omsøkt tiltak er også hensiktsmessig plassert i tilknytning til driftsenhetens tun. Ridebane til hest vil være fornuftig i forhold til landbruksdriften på eiendommen og utnytting av innmarksbeite. I nasjonal veileder fra 25.05.2018 «*Hesten som ressurs – Lokal næringsutvikling*» fremheves de positive sidene ved hestehold, blant annet at hest for mange representerer livskvalitet og at «*Omgang med hest gir ro og styrke, og er med på å bedre folkehelsen*». Hestehold er nært knyttet til landbruksdriften på eiendommen og ansees som en god utnytting av innmarksbeite.

Kommunen anser etter en samlet vurdering at fordelene er klart større enn ulempene.

### Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd er oppfylt. Dispensasjon fra LNF-formålet gis på dette grunnlag.

### Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

### Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

<b>3.9.6 - § 20-4 e. Andre mindre tiltak</b>	<b>3700</b>	<b>1</b>	<b>3700</b>
3.12.2 - Dispensasjon fra: Plankrav, byggeforbud §1-8 eller kommuneplan. Gjelder i uregulert område eller områder med plankrav eller som krever uttalelse fra andre myndigheter	15000	1	15000

<b>Totalt gebyr å betale</b>	<b>18700</b>
------------------------------	--------------

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

### Merknader

- Det må søkes om ferdigattest. Ingen bygning eller anlegg kan tas i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen, jf. pbl. § 21-10.
- Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.
- Er tiltaket ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket blir innstilt i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen gjelder.

### Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket innen tre uker fra du fikk dette brevet. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

sektor areal- og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 1540/22.

Med hilsen

Runar Lunde  
areal- og byggesakssjef

Hanna Meidell Dahle  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

## Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

<b>Klagefrist</b>	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.
<b>Innhold i klagen</b>	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.
<b>Hvem sender du klagen til?</b>	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.
<b>Klageinstans</b>	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.
<b>Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning</b>	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.
<b>Kostnadene med klagesaken</b>	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.
<b>Klage til sivilombudsmannen</b>	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.