



Jan Magnus Hillesland

Skeievegen 70

4262 AVALDSNES

Dato: 30.11.2022

Dokumentnummer: 22/7659-1

Referanse SFR<sup>1</sup>: 2022/2

Saksbehandler: Helge Hustoft

---

## Gnr. 82, bnr. 12 og gnr. 83 bnr. 5 - Delingstillatelse, teigbytte etter jordloven

---

*Saken er behandlet som delegert sak nr. 1727/22*

---

### VEDTAK

I medhold av § 12 i Jordloven, godkjennes omsøkte fradeling av; gnr./bnr. 82/12 og de omsøkte teiger på gnr./bnr. 83/5 - slik det fremgår av mottatte gårdskart og teigoversikt, jfr. landbruksfaglig utredning og vurdering av saken.

#### **Tillatelsen gis på følgende vilkår:**

Omsøkte teigbytte med driftsenhet gnr./bnr. 83/15 m.fl. (Einarsen) skal være gjennomført innen 6 mnd. fra vedtaksdato.

---

Sektor areal- og byggesak – landbruksavdelingen, behandlet denne sak etter myndighet tildelt avdelingen. Delingstillatelsen gjelder i 3 år fra vedtaksdato.

Med hilsen

Britt Johnsen Pedersen  
avdelingsleder landbruk

Helge Hustoft  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

---

<sup>1</sup> SFR – Statsforvalteren i Rogaland.

**Vedlegg:**

1. Mottatte gårdskart hvor teigene er markert.
2. Følgebrev med oversikt teiger.
3. Mailer angående alternativ løsning.
4. Gårdskart pr. 15.11.2022 - Hillesland gnr 83 bnr 12 (driftssenter) m.fl.
5. Markslagskart 22.11.22 - Teigstruktur Etter bytte.
6. Flyfoto 2021 - Kjøreveger før teigbytte.
7. Gårdskart - 83-15 m.fl. - Utmarksteiger (dyrkbare jord)

**Kopi til:**

Sindre Einarsen	Stemhaugmarka 8	5518	HAUGESUND
Statsforvalteren I Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER

## SØKNAD OM DELING AV LANDBRUKSEIENDOM

### SAKSFREMSTILLING

I forbindelse med inngått avtale om jordbytte søker Jan Magnus Hillesland om å dele fra gnr./bnr. 82/12 (med alle teigene) – samt flere teiger fra gnr./bnr. 83/5. Teigene vises på mottatte gårdskart og er beskrevet i følgebrev fra konsulent – se vedl. 1 og 2. Landbruksmyndigheten har vært i kontakt med begge de berørte parter angående hvorvidt det er interesse for å få vurdert evt. andre løsninger. Søkerne har skriftlig gitt tilbakemelding om at de ikke er interessert i noe alternativ – se vedl. 3. Kommunal landbruksmyndighet må etter dette konkludere med at søkerne ikke ønsker noe tradisjonelt makebytte – som ville vært at det avgis/mottas teiger med dyrket mark. Derfor behandles saken slik den foreligger, og defineres som et teigbytte.

Det er for et mindre areal på gnr./bnr. 82/12 - parsell 8; se vedl. 1 side 2, søkt om fradeling etter pbl. Etter pbl. behandles delingen i separat delegert sak nr. 1822/22. Denne behandlingen er som deling etter § 12 i jl.<sup>2</sup> I separat sak nr. 22/10007 etter jl. § 12 blir fradeling på gnr./bnr. 83/15, 17, 175 (Einarsen) behandlet.

### Kommuneplan

Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF).

### Reguleringsplan

Ikke regulert.

### Søkers driftsenhet

Driftsenheten består før teigbyttet av: gnr. 83 bnr. 12 (driftssenteret), gnr./bnr.; 82/12, 83/5,6 m.fl. Den har før teigbytte et totalareal på 820,3 da – hvor jordbruksarealet er fordelt på 340,4 da dyrket og 260,5 innmarksbeite. For detaljer vises det til gårdskartet (vedl. 4). Ingen bygninger berøres av teigbyttet, og omtales derfor ikke under faktafremstillingen av driftsenheten.

Basert på søknader om p.t.<sup>3</sup> før teigbyttet er driftsenhetens prosentvise gjennomsnittlige forholdstall mellom eget og leid jordbruksareal slik: dyrket jord (eget/leid); 75,7/24,3 – innmarksbeite; 79,7/20,3. I grovfórkrevende husdyrproduksjon regner man som en «tommelfingerregel» at man minimum bør ha 60 % eget grovfórareal. Dette for at man over tid skal sikre nødvendig driftsmessig stabilitet og forutsigbarhet - med eget arealgrunnlag. Når det gjelder innmarksbeite har driftsenheten før teigbytte ikke tilstrekkelig eget areal.

Etter dialog med søkerne er teigstruktur etter byttet markert på markslagskartet, og kjørevegene før byttet er tegnet inn på flyfoto – se vedl. 5 og 6.

### Referanser

Faktaopplysningene om eiendommen(-e) er hentet fra kommunens digitale kartverk (GISLINE-Innsyn), Landbrukets informasjonsbase (LIB) og gårdskart fra NIBIO<sup>4</sup>.

### VURDERING

#### Vurdering etter lov om forvaltning av naturens mangfold (nml.) – samt av kulturminne

Landbruksmyndigheten kan ikke se at omsøkte teigbytte vil få noen konsekvenser for eventuelt registrert naturmangfold eller kulturminne på de berørte teigene. Hensynet til forannevnte gjør at en ikke har funnet det nødvendig å innhente dokumentasjon fra relevante nettbaserte kilder (*miljostatus.no* eller *naturbase.no*).

#### VURDERING ETTER JORDLOVEN (JL.)

Saksbehandler viser til gårdskart og markslagskart (vedl. 1 og 5), 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.

---

<sup>2</sup> Jl. – Jordloven.

<sup>3</sup> P.t. – Produksjonstilskudd: søknadsdata fra år 2019, 2020 og 2021.

<sup>4</sup> NIBIO – Norsk Institutt for bioøkonomi

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

Omsøkte fradeling for å gjennomføre et teigbytte medfører ingen omdisponering av jordbruksareal. Derfor er det ikke nødvendig med eget vedtak angående omdisponering (jf. M-2/2021 – pkt. 5.1).

### *Deling etter jordloven*

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

## Fradeling av omsøkte teiger

### *Samfunnshensyn knyttet til bosetting.*

Ingen bygninger er berørt av omsøkte fradeling. Følgelig omtales heller ikke hensynet til bosetting på landbrukseiendommen eller bosettingsrelaterte samfunnshensyn nærmere.

### *Hensynet til tjenlig og variert bruksstruktur.*

Søknaden medfører at teiger fradeles driftsenheten – samt at enheten mottar teiger fra annen driftsenhet. Dette uten at det har non følger for bruksstrukturen – som derfor ikke omtales nærmere.

### *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.).

Det er i følgebrev fra konsulent beskrevet at teigbyttet for driftsenheten medfører avgivelse av følgende areal: 40,4 da f.d.<sup>5</sup>, 17,5 da ov.f.d.<sup>6</sup>, 2,0 da innmarksbeite og 2 da annet areal. Driftsenheten mottar 43,8 da innmarksbeite og 200,2 da annet areal (utmark). Viser her til vedl. 2 for nærmere detaljer. Isolert sett er det å avgi 57,9 da dyrket jord – uten å bli tilført tilsvarende dyrket areal, en arealmessig vesentlig reduksjon av driftsenhetens ressursgrunnlag. Søker opplyser også å ha nedlagt arbeid og ressurser knyttet til oppsett av nytt skiftegjerde i henhold til den privatrettslig inngåtte teigbytteavtalen (se vedl. 3). Dette kan ikke vektlegges i de ressursmessige vurderingene som landbruksmyndigheten nå gjør.

I en noe bredere vurdering av arealressursene må man også ta hensyn til forholdstallet mellom eget/leid dyrket jord før og etter teigbyttet. Før teigbyttet har driftsenheten et gjennomsnittlig forholdstall på henholdsvis 75,7 % for dyrket eget areal og 79,7 % for eget innmarksbeite (se faktafremstillingen). Dette utgjør et arealmessig godt eget ressursgrunnlag – som både på kort- og lengre sikt gir et forutsigbart driftsgrunnlag på selveide ressurser.

Mottak av 200 da utmark vil ha potensial som utmarksbeite – og slik kunne bidra til styrking av driftsenhetens ressursgrunnlag. På utmarksarealene er det imidlertid begrenset hvor mye som ut fra gårdskart er definert som dyrkbar (se vedl. 7). Av hensyn til blant annet naturmangfold og miljø er det svært usikkert om de

---

<sup>5</sup> F.d. – fulldyrket jord.

<sup>6</sup> Ov.f.d. – overflatedyrket jord.

dyrkbare arealene av utmarksteigene etter søknad kan tillates oppdyrket. Derfor kan ikke potensial som fremtidig dyrket jord inkluderes som positivt for ressursgrunnlaget. I søknad om p.t. for år 2022 har søker etter utleie av 59 da dyrket og 2 da innmarksbeite til Einarsen, oppgitt 390 da eget dyrket areal og 265 da innmarksbeite. I tillegg er det oppgitt at driftsenheten nå har følgende leid areal: 155 da dyrket areal og 100 da innmarksbeite (inkl. 42 da leid beite av Einarsen). Ut fra disse tallene vil omsøkte driftsenhet ha følgende prosentvise forholdstall for eget/leid areal: dyrket jord; 71,6/28,4 og innmarksbeite; 72,6/27,4.

Landbruksmyndigheten viser til «tommelfingerregelen» om at grovfórbaserte produksjoner som melkeproduksjon minimum bør ha 60 % eget areal. Dette for å sikre langsiktig forutsigbarhet for driften. Etter gjennomført teigbytte vil omsøkte driftsenhet ha følgende reduksjon i sitt arealmessige ressursgrunnlag: dyrket jord; 4,1 % og innmarksbeite 7,1 %. Driftsenheten vil selv med nevnte reduksjon i sitt arealmessige ressursgrunnlag være innenfor de nevnte 60 % eget areal. At driftsenheten etter gjennomført teigbytte beholder et akseptabelt forholdstall eget areal - men får redusert dyrket areal i sitt ressursgrunnlag, må avveies i totalvurderingen.

*Driftsmessige konsekvenser for omsøkte driftsenhet.*

#### Kjøreavstander

Kjøreavstandene til de teiger som avgis (jordbruksareal: P1 tom. P8) anses som tilnærmet lik til disse utmarksteigene som mottas; P9, P11, P12, P14 og P15. Avstandene til utmarksteigene P10, P13, P15 og P16 vurderes til å gi noe økning i driftsenhetens samlede kjøreavstander. Landbruksmyndigheten viser her til vedl. 5 og 6. Det må imidlertid understrekes at det med nåværende status som utmark (ikke innmarksbeite eller skog) vil være et driftsmessig mindre behov for å kjøre til disse.

#### Rasjonell teigstruktur

For å gi en bedre teigstruktur, kan følgende omsøkte teiger sammenslås dersom teigbyttet gjennomføres:

P9, P11, P12, P14 og P15 —> gnr./bnr. 83/5.

I tillegg kan også følgende sammenslåing av ikke omsøkte teiger da gjennomføres:

Gnr./bnr. 83/37 —> gnr./bnr. 83/5.

Sammenslåing som ovenfor vil – med dagens utmarksstatus for det meste av arealene, ha positiv driftsmessig virkning fordi en får et mer enhetlig utmarksareal. For nåværende teiger med innmarksbeite hvor det er felles grenser, kan det oppnås en driftsmessig rasjonaliseringsgevinst.

I totalvurderingen må konsekvenser for kjøreavstand og potensial for rasjonell teigstruktur gis vekt.

## **KONKLUSJON**

Kommunal landbruksmyndighet vektlegger følgende momenter: ingen betydning for jordvern, bosetting eller bruksstruktur. Noe økt kjøreavstand til utmarksteigene, potensial for rasjonalisering av teigstruktur for innmarksbeite og betydelig styrking av utmarksressursene gis vekt – sammen med et akseptabelt forholdstall eget dyrket og beiteareal.

Landbruksmyndigheten vil ut fra en totalvurdering legge avgjørende på de nevnte positive virkningene for driftsenheten. Arealmessig reduksjon i ressursgrunnlag og noe økt kjøreavstand til en del av tilført utmark, gis derfor mindre vekt.

Delingstillatelse med vilkår kan derfor gis etter jl. § 12.

## 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 Landbruksavdelingen, 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.