



Odd Inge Vikshåland

Vikshålandvegen 90

4262 AVALDSNES

Dato: 06.01.2023

Dokumentnummer: 22/9196-1

Referanse SFR<sup>1</sup>: 2023/14

Saksbehandler: Helge Hustoft

---

## Gnr. 85, bnr. 237 - Delingstillatelse festet grunn

behandling etter jordloven

---

*Saken er behandlet som delegert sak nr. 017/23*

---

### VEDTAK

Det gis tillatelse til etablering av omsøkte punkt feste på gnr./bnr. 85/237 – slik der vises på kartet, jfr. landbruksfaglig utredning og vurdering. Dette gjøres med hjemmel i § 12 i jordloven.

---

Sektor areal og byggesak – landbruksavdelingen, behandlet denne sak etter myndighet tildelt avdelingen. 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.*

---

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

**Vedlegg:**

1. Gårdskart detalj (naturmangfold og kulturminne).
2. Situasjonsskart – punktfeste.
3. Dispensasjonsvedtak pbl. - Nybygg, ridehall (vedl. 3 tom. 9).
4. Gnr. 85, bnr. 237 - Tilleggsinformasjon til søknad om dispensasjon
5. Skisse ny ridehall - fasade og plan.
6. Skisse ny ridehall – plantegning.
7. Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune.
8. Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland.
9. Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune.
10. Situasjonsplan.
11. Flyfoto 2021 (omsøkte punktfeste).

**Kopi til:**

Statsforvalteren i Rogaland      Postboks 59 Sentrum      4001 STAVANGER

## SAKSFREMSTILLING

I forbindelse med inngått festeavtale for 30 år med Nord-Karmøy rideklubb og etablering av et punkt feste i ny del av eksisterende ridehall på gnr./bnr. 85/237, søker Odd Inge Vikshåland om fradeling. Punkt festet skal stedfestes slik det vises på mottatte kartutskrift fra søker – se vedl. 2. I separat delegert sak nr. 888/22 etter pbl. er det for denne byggingen gitt dispensasjon fra LNF. Bakgrunnen for gitt dispensasjon er størrelse på utbyggingen – samt at det fra før er en ridehall på eiendommen – se vedl. 3.

Rettighet på landbrukseiendom som stiftes for lenger enn 10 år, krever behandling etter jl.<sup>2</sup> § 12. Denne behandlingen er derfor som delingssak etter jl.

### Kommuneplan

Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF).

### Regulering

Ikke regulert.

### Søkers driftsenhet:

Enheten består av mange matrikelnr. – hvor driftssenteret er på gnr. 126 bnr. 1. Den har et totalareal på 163,5 da – hvorav 136,1 da jordbruksareal (fordelt på 105,2 da dyrket jord og 30,9 da innmarksbeite). Det har i mange år vært selvstendig drift på eiendommen basert på hest (Torvastad Ridesenter) og sauehold (utegangersau). Nord-Karmøy rideklubb betaler i dag leie for bruk av nåværende ridehall og hesteeierne betaler for oppstalling, fôr m.m. i ombygget driftsbygning (tatt i bruk i år 2004). Utleie av hybelfasiliteter og øvrige rom i internatbygg i forbindelse med rideleir, kurs, bursdagsfeiring m.m. inngår også i driften. Rideklubben vil være fester som eier nybygget.

Opplysningene er hentet fra kommunens digitale kartverk (GIS-Line-Innsyn), Landbrukets informasjonsbase (LIB) og gårdskart fra NIBIO<sup>3</sup>.

### Omsøkte punkt feste og utvidelse ny del av eksisterende ridehall.:

Det fremgår av mottatte kart og søkers redegjørelse i dispensasjonssaken etter pbl. at jordbruksareal ikke blir berørt ved etablering av betydelig utvidelse av eksisterende ridehall (se vedl. 2 og 3). Pr. tlf. har landbruksmyndigheten mottatt informasjon fra søker om at etablering av feste er nødvendig for å sikre finansieringen av utvidelsen. Dette fordi forutsetningen for å søke om spillemidler er at leietaker (rideklubben) har langsiktig leieavtale (festekontrakt) på bygget.

## VURDERING:

### Vurdering etter lov om forvaltning av naturens mangfold:

Landbruksmyndigheten viser til gårdskart detalj (vedl. 1), og kan ikke se at det er registreringer som tilsier at omsøkte deling får noen betydning for naturmangfoldet. I rapporten «*Kulturlandskap og biologisk mangfold på Haugalandet*» av Anders Lundberg<sup>3</sup> er området Kolstø - hvor omsøkte punkt feste ligger, ikke omtalt. Det har fra forannevnte kilder eller på annen måte ikke fremkommet opplysninger som skulle tilsa at naturmangfoldet blir berørt av omsøkte fradeling. Derfor mener landbruksmyndigheten at det ikke er grunnlag for ytterligere vurderinger etter de miljørettslige prinsippene i nml. § 8 t.o.m. § 12.

### Vurdering av kulturminner

Landbruksmyndigheten viser til gårdskartet – som ikke viser noen registreringer av kulturminne. Det fremgår også av flyfoto at arealet som skal bebygges allerede er opparbeidet og i bruk til andre formål enn landbruk – se vedl. 11. Saken har derfor ikke vært oversendt RFSK<sup>4</sup> for uttale.

---

<sup>2</sup> Jl – Jordloven.

<sup>3</sup> NIBIO – Norsk institutt for bioøkonomi.

<sup>4</sup> RFSK – Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv.

### **Vurdering og vilkår etter jordloven (jl.):**

Kommunen viser til gårdskart og flyfoto (vedl. 1 og 11). Det konstateres at omsøkte punktbeste er del av eiendom som «.. er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk...». Omsøkte fradeling vurderes derfor som å være innenfor virkeområdet til jordloven (jf. jl. § 2). Det kreves således også delingstillatelse etter denne lov (jf. jl. § 12).

Delingstillatelse kan gis med vilkår som er nødvendige av hensyn til de formål jordloven skal fremme (jf. jl. §12, femte ledd).

### **Omdisponering**

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 jl. § 12 annet ledd et krav om at tillatelse til omdisponering etter jl. § 9 må være gitt før delingstillatelse kan gis. Omsøkte punktbeste og byggeareal medfører ingen nedbygging av jordbruksareal. Derfor anses ikke omsøkte punktbeste som i strid med jordvern hensynet. Tillatelse til omdisponering blir derfor ikke vurdert nærmere fordi det ikke er nødvendig med eget vedtak angående dette (jf. M-2/2021 – pkt.5.1).

### **Hensyn knyttet til bosetting og bruksstruktur**

Omsøkte punktbeste medfører ingen konsekvenser for disse hensyn – som derfor ikke vurderes nærmere.

### **Vern av arealressursene og jordvernet.**

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.). Som tidligere omtalt under omdisponering, vil omsøkte punktbeste ikke medføre omdisponering av jordbruksareal. Derfor mener en også at saken ikke medfører reduksjon i ressursgrunnlaget knyttet til dyrket jord.

Det fremgår av mottatte kopi av festekontrakten at fester ikke skal betale festeavgift (leie) for grunnen under bygget. Isolert sett vil således etablering av omsøkte punktbeste ikke gi økte inntekter til omsøkte driftsenhet. Dette fordi rideklubben blir fester – og således eier av selve bygget. Punktfestet utgjør imidlertid en del av en helt nødvendig kapasitetsutvidelse – hvor både utvidelse av total hallkapasitet og ny fasilitering av kontorplasser, klubblokale m.m. inngår. Punktfestet vil derfor medføre økning av driftsenhetens totale ressursgrunnlag som er basis for leieinntekter. Forannevnte må derfor vektlegges i totalvurderingen.

### **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. 5.5.3.2 i rundskrivet).

Omsøkte etablering av punktbeste vurderes som en styrking av enhetens driftsgrunnlag.

Landbruksmyndigheten kan ikke se noen uheldige driftsmessige følger av at punktfestet etableres - og inngår i en 30-årig festeavtale.

### **KONKLUSJON:**

Kommunens landbruksmyndighet legger stor vekt på følgende: svært stort behov for styrking av hallkapasitet m.m., ikke i strid med nasjonal jordvernstrategi, styrking av drifts- og ressursgrunnlaget, ingen uheldige konsekvenser for bruksstruktur og bosetting. Dette gjør at landbruksmyndigheten ut fra en helhetlig vurdering mener at omsøkte punktbeste utgjør en viktig del av en langsiktig god drifts- og miljømessig løsning. Således kan delingstillatelse gis etter jl.

## 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.