



Rune Hemnes

Dato: 23.03.2023

Hemnesvegen 25

Dokumentnummer: 22/10004-1

4272 SANDVE

Referanse SFR¹: 2023/14

Saksbehandler: Helge Hustoft

Gnr. 29, bnr. 10 - Delingstillatelse tilleggsareal

behandling etter jordloven

VEDTAK

Kommunen godkjenner fradeling av et tilleggsareal på ca. 490 m² fra gnr./bnr. 29/10 - slik det fremgår av situasjonskartet. Dette gjøres med hjemmel i § 12 i jordloven.

Tillatelse gis på følgende vilkår

1. Tilleggsarealet skal innen 6 mnd. fra vedtaksdato være overdratt til ny eier, og sammenslått med boligeiendom – gnr./bnr. 25/84.
2. Etter fradeling og oppmåling har eier av gnr./bnr. 29/74 ansvar for at det innen 3 mnd. er etablert husdyrsikkert gjerde mellom boligeiendommen og tilgrensende jordbruksareal (innmarksbeite og dyrket jord).

Sektor areal- og byggesak, landbruksavdelingen har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 324/23.

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.

¹ SFR – Statsforvalteren i Rogaland

Vedlegg:

1. Gårdskart detalj 13.03.2023 (inkludert kulturminne og naturmangfold).
2. Situasjonsskart med kom.plan.
3. Flyfoto 2021 - gnr. 29 bnr. 10 m.fl.

Kopi til:

| | | | |
|-----------------------------|---------------------|------|-----------|
| Kenneth Hemnes | Hemnesvegen 25 | 4272 | SANDVE |
| Statsforvalteren I Rogaland | Postboks 59 Sentrum | 4001 | STAVANGER |

SAKSFREMSTILLING:

Rune Hemnes søker om å dele et tilleggsareal fra sin landbrukseiendom med gnr. 29 bnr. 10. Landbrukseiendommen og omsøkte areal rundt bolighuset vises på gårdskartet detalj og sit.kart med kommuneplan – se vedl. 1 og 2. Tilleggsarealet er oppgitt til ca. 550 m², og skal tillegges nabos boligeiendom – som har gnr./bnr. 29/74.

Dispensasjon fra LNF og fradeling etter pbl.² – er behandlet i separat sak nr. 22/10004. Denne behandling er etter bestemmelsene i jordloven.

Kommuneplan

Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF).

Regulering

Ikke regulert.

Søkers driftsenhet:

Eiendommen består av gnr. 29 bnr. 10 m.fl., og har et totalareal på 329,4 da – hvorav 163,8 da er jordbruksareal. For nærmere opplysninger om arealer og teiger – se gårdskart detalj (vedl. 1). Det har i mange år ikke vært selvstendig drift på eiendommen, og alt jordbruksareal er derfor utleid til aktiv bonde.

Opplysningene er hentet fra kommunens digitale kartverk (GIS-Line-Innsyn), Landbrukets informasjonsbase (LIB) og gårdskart fra NIBIO³.

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 mangfald på Haugalandet*» av Anders Lundberg⁴ går vestgrensen av omsøkte areal mot det området som benevnes «*Taravika-Hebneståa*». Arealet er bebygget og opparbeidet (se flyfoto: vedl. 3), og en kan derfor ikke se at naturmangfoldet blir berørt av omsøkte fradeling. Landbruksmyndigheten 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 fremgår av gårdskart detalj at kulturminne ikke berøres – se vedl. 1.

Vurdering og vilkår etter jordloven (jl.):

Kommunens landbruksmyndighet viser til gårdskart detalj (vedl. 1). Det konstateres at omsøkte tilleggsareal med påstående bebyggelse 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. Landbruksmyndigheten kan ikke se at noe jordbruksareal medfølger omsøkte tilleggsareal – se gårdskart og flyfoto (vedl. 1 og 3). 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).

Bosetting og bruksstruktur.

Fradeling av tilleggsarealet berører ikke noen hensyn knyttet til bosetting og bruksstruktur, og disse omtales derfor ikke nærmere.

² Pbl. – Plan- og bygningsloven.

³ NIBIO: Norsk Institutt for Bioøkonomi.

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

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.).

I saker som angår tilleggsareal til boligeiendom i LNF har kommunens landbruksmyndighet en praksis hvor følgende kriterier gis avgjørende vekt: ikke konflikt med jordvern hensyn, tilbygg til bolig, oppføring av garasje der det ikke er slikt bygg fra før, utbedring av atkomst og andre saklig begrunnede momenter. Eventuelle hensyn til jordvern gjør at det ikke sjelden settes vilkår knyttet til hvordan matjord fra jordbruksareal skal benyttes til matproduksjon. Omsøkte areal er ikke i konflikt med jordvernet, og vilkår angående dette hensyn er derfor ikke nødvendig.

Både beliggenheten til og type bygninger - som står på omsøkte tilleggsareal, tilsier at disse ikke er noen naturlig del av driftsenhetens ressursgrunnlag.

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).

Det potensial for driftsmessige ulemper som eksisterende boligeiendom har kan bli noe økt. Dette gjelder ikke støy fra maskiner og beitedyr – samt lukt ved spredning av husdyrgjødsel. Derimot kan det når det gjelder inngjerding - sett i et langsiktig tidsperspektiv, oppstå interessekonflikter mellom bolig og landbruk. For å avbøte dette settes det krav om nytt husdyrsikkert gjerde mellom bolig og jordbruksareal (dyrket mark og beite) – ses gårdskartet.

KONKLUSJON:

Kommunens landbruksmyndighet vektlegger følgende; ikke i strid med- eller kan skape uønsket presedens for de vedtatte jordvernstrategier og ingen uakseptabel reduksjon i landbrukseiendommens ressursgrunnlag. Det satte vilkår om gjerde vil avdempet økt potensial for interessekonflikter mellom landbruksdrift og bolig. Ut fra en helhetlig vurdering kan derfor 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. |